

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HCM **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh
Mỹ Tây, TP HCM
ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

Số: 188/2026/CV-CII

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

*V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh
doanh trên báo cáo riêng năm 2025 đã được kiểm
toán*

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 năm 2025 đã được kiểm toán, như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty đạt 340,8 tỷ đồng, giảm 16,5 tỷ đồng (tương đương 4,6%) so với kết quả lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính trước kiểm toán. Lợi nhuận sau thuế năm 2025 nhìn chung duy trì ổn định so với lợi nhuận sau thuế năm 2024 (2024 đạt 338,8 tỷ đồng).

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

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP; P. Kế toán



LÊ QUỐC BÌNH

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

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 72



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

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

Số: 2382/2026/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 4 đến trang 72, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.011.697.974.229	12.053.821.756.156
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	306.234.645.950	73.650.217.788
1. Tiền	111		293.034.645.950	73.650.217.788
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.200.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.9	1.431.367.927.447	232.124.749.921
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	111.760.631.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(16.114.007.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.431.367.927.447	136.478.126.421
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.264.404.946.087	11.732.012.665.694
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.331.340.862.684	3.454.265.324.719
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.783.264.441	10.748.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	7.506.790.744.971	6.162.638.193.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.432.986.123.796	2.125.576.059.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(12.496.049.805)	(21.214.911.544)
IV. Hàng tồn kho	140		-	10.602.469.880
1. Hàng tồn kho	141		-	10.602.469.880
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.690.454.745	5.431.652.873
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.205.198.492	4.897.331.924
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.412.135.069	527.495.371
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	73.121.184	6.825.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.409.196.353.387	4.014.192.778.522
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.733.000.000	6.796.465.900
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	6.733.000.000	6.796.465.900
II. Tài sản cố định	220		69.007.836.436	58.382.226.164
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	68.947.836.436	58.342.226.164
- Nguyên giá	222		76.231.598.690	63.060.661.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.283.762.254)	(4.718.435.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	60.000.000	40.000.000
- Nguyên giá	228		1.059.080.204.896	1.059.020.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.059.020.204.896)	(1.058.980.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	61.054.922.766	65.107.787.965
- Nguyên giá	231		67.108.989.145	68.912.837.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.054.066.379)	(3.805.049.138)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.947.976.909	14.187.906.802
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.947.976.909	14.187.906.802
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	4.258.967.617.276	3.865.954.294.428
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.931.652.009.764	2.946.139.735.078
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.336.168.324.046	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		245.022.989.350	35.022.989.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(253.875.705.884)	(21.688.430.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.485.000.000	3.764.097.263
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.485.000.000	3.691.377.721
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	72.719.542
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		18.420.894.327.616	16.068.014.534.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.445.073.421.620	11.326.237.200.476
I. Nợ ngắn hạn	310		3.909.058.003.820	4.107.523.915.506
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4.957.200.000	403.069.079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.613.874.873	8.885.829.116
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	1.604.092.529	33.151.604
4. Phải trả người lao động	314		7.668.000.000	15.498.146.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.173.328.240	9.802.765.200
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	347.588.272.307	421.239.265.886
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	3.507.285.600.455	3.618.382.522.060
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.975.350.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.167.635.416	28.303.815.906
II. Nợ dài hạn	330		6.536.015.417.800	7.218.713.284.970
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.11	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	3.031.959.129.020	2.408.500.962.692
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.13	1.551.678.288.780	2.827.214.322.278
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.975.820.905.996	4.741.777.334.202
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	7.975.820.905.996	4.741.777.334.202
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.254.504.210.000	3.197.524.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.254.504.210.000	3.197.524.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	354.280.194.318
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		942.961.555.395	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.754.731.531	269.857.844.910
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		751.600.409.070	920.115.164.974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		410.826.850.640	581.296.608.675
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		340.773.558.430	338.818.556.299
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		18.420.894.327.616	16.068.014.534.678

Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc


Ngày 25 tháng 3 năm 2026


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25.594.418.918	102.977.663.582
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		25.594.418.918	102.977.663.582
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	17.184.892.256	108.890.846.034
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.409.526.662	(5.913.182.452)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.650.767.852.896	1.689.276.913.120
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.247.334.339.908	1.278.801.054.054
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		778.416.134.112	1.007.419.813.028
8. Chi phí bán hàng	25		-	33.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	56.577.603.059	62.990.964.462
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		355.265.436.591	341.538.712.152
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3.963.321.887	1.110.973.578
12. Chi phí khác	32	VI.7	12.615.316.315	3.389.911.398
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(8.651.994.428)	(2.278.937.820)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		346.613.442.163	339.259.774.332
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	5.767.164.191	309.592.286
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		72.719.542	131.625.747
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		340.773.558.430	338.818.556.299


Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	346.613.442.163	339.259.774.332
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.854.344.474	4.040.636.924
Các khoản dự phòng	03	225.271.519.609	(8.419.649.731)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.621.822.207.266)	(1.675.643.534.025)
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	06	848.706.632.425	1.077.628.057.213
Các khoản điều chỉnh khác	07	(14.537.875.824)	-
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(210.914.144.419)	(263.134.715.287)
Giảm các khoản phải thu	09	165.275.400.454	122.513.116.957
Giảm hàng tồn kho	10	10.602.469.880	92.460.851.705
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	96.323.915.525	(29.570.299.309)
Giảm chi phí trả trước	12	288.406.623	3.146.830.679
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	111.760.631.138	119.546.912.136
Tiền lãi vay đã trả	14	(919.064.644.547)	(1.144.681.475.806)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.873.436.979)	(13.587.631.119)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17.890.912.021)	(12.090.973.934)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(769.492.314.346)	(1.125.397.383.978)
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	(6.950.077.709)	(15.940.314.291)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	909.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.107.077.900.391)	(9.414.920.300.180)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.641.271.926.817	4.558.345.108.892
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.225.105.840.000)	(744.031.491.879)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.984.621.860.000	4.133.581.145.174
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	688.190.535.471	830.463.059.333
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.025.049.495.812)	(651.593.702.042)

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	942.961.555.395	-
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	7.828.654.402.797	10.809.992.421.575
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(6.272.779.714.322)	(8.993.328.988.030)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(471.710.005.550)	(268.994.839.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.027.126.238.320	1.547.668.594.425
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	232.584.428.162	(229.322.491.595)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	73.650.217.788	302.972.709.383
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	306.234.645.950	73.650.217.788



Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở Tài chính (tiền thân là Sở kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và qua các lần điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 41 ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 6.254.504.210.000 đồng, chia thành 625.450.421 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài 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 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 42 người và 45 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong 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.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng**Các giao dịch tăng vốn điều lệ**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

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

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tập đoàn thông qua các giao dịch như chuyển nhượng vốn/cổ phiếu các công ty con đang nắm giữ trực tiếp cho các công ty con khác trong tập đoàn, thu hồi vốn đầu tư, tăng/giảm vốn điều lệ tại một số công ty con. Tuy nhiên, những giao dịch này không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của tập đoàn trong các công ty con. Mục tiêu của việc tái cấu trúc là để tái cơ cấu danh mục đầu tư mà không ảnh hưởng đến quyền kiểm soát của tập đoàn đối với các công ty con này. Thông tin chi tiết về các giao dịch tái cấu trúc được trình bày tại Thuyết minh V.9. Việc thực hiện tái cấu trúc đã dẫn đến sự thay đổi tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp trong các công ty con như trình bày tại phần cấu trúc doanh nghiệp dưới đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư trực tiếp (tiếp theo)

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

(iv) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 40% và nắm giữ gián tiếp 15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Service.

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

Đầu tư gián tiếp

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

Tên công ty	Số cuối năm				Số đầu năm				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích Sở hữu		Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích Sở hữu			
	Tổng tỷ lệ (%)	trực tiếp (%)	gián tiếp (%)	Số hữu	Tổng tỷ lệ (%)	trực tiếp (%)	gián tiếp (%)	Số hữu		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Đồng Tháp	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,84%	0,00%	54,84%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu ("BOTRM")	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	Tỉnh Vĩnh Long	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình (tên cũ là Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình)	100%	54,84%	0,00%	54,84%	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối năm				Số đầu năm				Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)			
							Sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (tiếp theo)									
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,83%	0,00%	54,83%	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (i)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy									
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	75,80%	0,00%	75,80%	95,00%	59,90%	0,00%	59,90%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	71,81%	0,00%	71,81%	90,00%	56,75%	0,00%	56,75%	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
3. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	78,99%	0,00%	78,99%	99,00%	62,42%	0,00%	62,42%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
4. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN") (ii)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%	63,05%	0,00%	63,05%	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy									
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	39,10%	0,00%	39,10%	49,00%	30,89%	0,00%	30,89%	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối năm				Số đầu năm				
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm									
1. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest")	90,67%	90,67%	0,00%	90,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	96,23%	0,00%	96,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Thi công xây dựng
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII									
1. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("CII Service")	100%	100%	0,00%	100%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
2. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	100%	100%	0,00%	100%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bẩy ("NBB")	57,84%	52,45%	0,00%	52,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Do đó thông tin 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 thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chuẩn mực và chế độ kế toán đang áp dụng**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

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

Thông tư 99 chưa được áp dụng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đối với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho các kỳ kế toán sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Chứng khoán kinh doanh** (tiếp theo)

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác*** (tiếp theo)***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 phân 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.

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

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

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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)

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

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

Bất động sản đầu tư 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 riêng 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 hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí lãi 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 chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán 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)

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

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

Ngoại tệ

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Hoạt động hợp tác kinh doanh

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

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 riêng 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)

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

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

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

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

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**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	240.009.937	162.309.505
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	292.794.636.013	73.487.908.283
Các khoản tương đương tiền	13.200.000.000	-
Cộng	306.234.645.950	73.650.217.788

2. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu bên liên quan (xem thuyết minh VII.2)	3.291.393.675.054	3.415.738.180.157
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	39.947.187.630	38.527.144.562
Cộng	3.331.340.862.684	3.454.265.324.719

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

3. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn) ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	6.663.889.091.823	5.292.278.767.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	316.542.062.117	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	286.659.591.031	258.204.651.481
Công ty TNHH Tasco Land (iii)	239.700.000.000	239.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	-	92.875.021.087
Phải thu các đối tượng khác	-	61.745.387.038
Cộng	7.506.790.744.971	6.162.638.193.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**3. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn) ngắn hạn** (tiếp theo)

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

- Số dư phải thu Công ty CII Invest, bao gồm:
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty CII Invest. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 11 tháng 11 năm 2026, lãi suất được áp dụng trong năm là 6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư cuối năm là 3.272.719.263.954 đồng.
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 cho mục đích mua lại trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với số tiền tối đa là 550 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 07 tháng 11 năm 2033 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất được áp dụng trong năm khoảng 10%/năm. Số dư cuối năm là 526.055.002.118 đồng.
- Các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy ("Công ty NBB") để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB. Thời hạn của hợp đồng hợp tác là đến ngày 20 tháng 3 năm 2026, lãi suất áp dụng trong năm là 12%/năm. Số dư cuối năm là 1.098.404.000.000 đồng.
- Khoản hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty OBI. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2040 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất áp dụng trong năm là 6%/năm. Số dư cuối năm là 718.550.000.000 đồng.
- Các khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công các công trình xây dựng. Thời hạn hợp đồng dưới 12 tháng, lãi suất áp dụng trong năm dao động từ 8%/năm đến 10%/năm. Số dư cuối năm là 501.037.036.863 đồng.
- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm với thời gian thu hồi là 12 tháng. Lãi suất áp dụng trong năm là 6%/năm. Số dư cuối năm là 328.965.210.469 đồng.
- Các khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất áp dụng trong năm là 11,5%/năm. Số dư cuối năm là 218.158.578.419 đồng.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**4. Phải thu khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	544.650.853.731	474.495.943.683
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	539.674.173.123	276.076.581.490
Vốn góp hợp tác đầu tư (i)	238.302.118.329	1.095.643.772.172
Các khoản phải thu khác	110.358.978.613	279.359.761.973
Cộng	1.432.986.123.796	2.125.576.059.318
b. Dài hạn		
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	6.733.000.000	6.796.465.900
Tổng cộng	1.439.719.123.796	2.132.372.525.218
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	1.328.736.592.296	1.746.740.803.309

(i) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("TLMT") theo hợp đồng ký ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm và được thanh toán vào ngày đáo hạn. Ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua với Công ty CII Invest về việc chuyển nhượng khoản hợp tác đầu tư này. Thời hạn hợp đồng quyền chọn mua được gia hạn đến ngày 18 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giao dịch chuyển nhượng chưa được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

5. Nợ xấu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND
	363.468.824.390	350.972.774.585	(12.496.049.805)	56.717.669.501
Phải thu ngắn hạn khác				35.502.757.957
				(21.214.911.544)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(21.214.911.544)	(21.214.911.544)
Trích lập dự phòng trong năm	(9.198.251.363)	-
Xóa các khoản nợ phải thu khó đòi (i)	17.522.530.978	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	394.582.124	-
Số dư cuối năm	(12.496.049.805)	(21.214.911.544)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**6. Tài sản cố định hữu hình**

	Bãi đầu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	61.665.529.415	1.183.185.370	211.946.400	63.060.661.185
Tăng khác (i)	13.170.937.505	-	-	13.170.937.505
Số dư cuối năm	74.836.466.920	1.183.185.370	211.946.400	76.231.598.690
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.323.303.251	1.183.185.370	211.946.400	4.718.435.021
Khấu hao trong năm	2.565.327.233	-	-	2.565.327.233
Số dư cuối năm	5.888.630.484	1.183.185.370	211.946.400	7.283.762.254
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	58.342.226.164	-	-	58.342.226.164
Số dư cuối năm	68.947.836.436	-	-	68.947.836.436

(i) Trong năm, Công ty thực hiện điều chỉnh tăng giá trị bãi đầu xe ô tô sau khi được quyết toán.

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối năm và đầu năm là 1.395.131.770 đồng.

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Mua trong năm	-	60.000.000	60.000.000
Số dư cuối năm	1.058.840.204.896	240.000.000	1.059.080.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.058.840.204.896	140.000.000	1.058.980.204.896
Khấu hao trong năm	-	40.000.000	40.000.000
Số dư cuối năm	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	40.000.000	40.000.000
Số dư cuối năm	-	60.000.000	60.000.000

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**8. Bất động sản đầu tư**

	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.644.355.362	36.489.256.576	18.779.225.165	68.912.837.103
Tăng trong năm	-	200.000.000	-	200.000.000
Tăng khác (i)	-	-	1.855.965.347	1.855.965.347
Giảm khác (i)	(3.859.813.305)	-	-	(3.859.813.305)
Số dư cuối năm	9.784.542.057	36.689.256.576	20.635.190.512	67.108.989.145
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	823.889.961	1.936.381.690	1.044.777.487	3.805.049.138
Khấu hao trong năm	57.729.150	1.589.965.568	601.322.523	2.249.017.241
Số dư cuối năm	881.619.111	3.526.347.258	1.646.100.010	6.054.066.379
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	12.820.465.401	34.552.874.886	17.734.447.678	65.107.787.965
Số dư cuối năm	8.902.922.946	33.162.909.318	18.989.090.502	61.054.922.766

(i) Trong năm, Công ty thực hiện điều chỉnh tăng/giảm giá trị bất động sản đầu tư sau khi được quyết toán.

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	6.198.320.066	6.170.780.117
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	2.262.845.156	2.428.001.424
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	3.935.474.910	3.742.778.693

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

9. Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã: HUT)		-	-	
Đầu tư các chứng khoán khác		-	-	
Tổng cộng		-	-	

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(16.114.007.638)	(17.256.042.091)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	16.114.007.638	1.142.034.453
Số dư cuối năm	-	(16.114.007.638)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con

	Số lượng Cổ phần	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND		
Công ty TNHH MTV Khu							
Bắc Thủ Thiêm (i)		1.465.000.000.000	(222.954.571.944)	340.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư							
Cầu đường CII (ii)	101.416.426	1.221.050.811.067	-	5.283.795.794.600	99.955.842	1.220.461.414.811	6.836.979.592.800
Công ty TNHH Đầu tư							
Cao ốc Điện Biên Phủ		200.000.000.000	-	200.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư							
và Xây dựng Cầu đường							
Bình Triệu (iii)	1.667.134	23.798.312.650	-	33.997.589.500	-		
Công ty TNHH BOT Cao							
Tốc Sài Gòn Mỹ Thuận		20.000.000.000	-	-	-		
Công ty TNHH MTV Cầu							
Sài Gòn		1.737.886.047	-	1.737.886.047	-		
Công ty TNHH Đô thị							
xanh Sài Gòn Long							
Khánh		65.000.000	-	65.000.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư							
Năm Bảy Bảy (iv)		-	-	898.577.844.720	-	1.039.019.903.200	
Công ty TNHH Thương							
mại Đầu tư CII (v)		-	-	251.300.000.000	-		
Cộng		2.931.652.009.764	(222.954.571.944)	2.946.139.735.078	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc 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 (iv)	21.984.332	429.688.324.046	-	-	-	-
Cộng		1.336.168.324.046	-			906.480.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (v)		210.000.000.000	(9.232.703.940)			-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty Cổ phần Du lich Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)		500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	
Các đơn vị khác		322.989.350	-			322.989.350	-	
Cộng		245.022.989.350	(30.921.133.940)			35.022.989.350	(21.688.430.000)	

Tính hình biến động dự phòng đầu tư vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm		
Trích lập dự phòng trong năm	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
Số dư cuối năm	(253.875.705.884)	(21.688.430.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung về các giao dịch tái cấu trúc quan trọng diễn ra trong năm**

(i) Trong năm, Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 340 tỷ đồng lên 1.465 tỷ đồng. Đến ngày 21 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này.

(ii) Trong năm, Công ty CII B&R đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 1.928.547.650.000 đồng lên 2.121.303.080.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Công ty đã thực hiện quyền mua cổ phần theo tỷ lệ được phân bổ.

Từ ngày 23 tháng 4 năm 2025 đến ngày 17 tháng 12 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 6.550.000 cổ phiếu Công ty CII B&R cho Công ty CII Invest và CII Service với tổng giá trị là 350.535.000.000 đồng. Sau giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong CII B&R là 47,81% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và CII Service lần lượt là 4,99% và 2,04%.

(iii) Ngày 01 tháng 12 năm 2025, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu với số tiền là 7.144.860.000 đồng, vốn điều lệ của Công ty con này giảm từ 24.381.200.000 đồng xuống còn 17.236.340.000 đồng, Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu giảm từ 97,68% xuống còn 96,72%.

(iv) Từ ngày 08 tháng 01 năm 2025 đến ngày 21 tháng 11 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 23.990.000 cổ phiếu Công ty NBB cho Công ty CII Invest với tổng giá trị là 507.942.000.000 đồng. Sau giao dịch chuyển nhượng và mua thêm cổ phiếu NBB tại các công ty con, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong NBB là 21,95% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service lần lượt là 45,06% và 12,78%.

(v) Trong năm, Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII đã tăng vốn điều lệ từ 251,3 tỷ đồng lên 2.251,3 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng vốn góp trong Công ty con này cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm, hiện giữ lại 210 tỷ đồng vốn góp, tương đương 9,33% vốn điều lệ.

e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền gửi có kỳ hạn	1.431.367.927.447	136.478.126.421

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 13 tháng, với lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 6,4%/năm. Toàn bộ các khoản tiền gửi này đã được Công ty sử dụng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay và nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (chi tiết xem thêm tại Thuyết minh V.12).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Thông tin các khoản đầu tư được sử dụng làm tài sản đảm bảo**

Phần vốn góp trong các công ty con đã được cầm cố, sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con, công ty liên kết bao gồm:

Tên Công ty	Giá trị vốn góp	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.465.000.000.000	340.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	210.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	1.875.000.000.000	540.000.000.000

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	101.405.842	99.955.842
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	21.984.332	45.974.332
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	90.648.000
Cộng	214.038.174	236.578.174

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
a. Phải thu				
Thuế TNDN	-	-	73.121.184	73.121.184
Các loại thuế khác	6.825.578	6.825.578	-	-
Cộng	6.825.578	6.825.578	73.121.184	73.121.184
b. Phải nộp				
Thuế TNDN	33.151.604	5.767.164.191	5.800.315.795	-
Thuế TNCN	-	31.711.758.939	30.107.666.410	1.604.092.529
Thuế nhà thầu	-	3.211.487.987	3.211.487.987	-
Các loại thuế khác	-	9.954.196.238	9.954.196.238	-
Cộng	33.151.604	50.644.607.355	49.073.666.430	1.604.092.529

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**11. Phải trả khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	243.972.109.006	194.136.957.935
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	55.112.000.000	24.492.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	18.734.390.080	18.329.892.771
Cổ tức phải trả	4.745.852.556	163.986.347.606
Các khoản phải trả khác	25.023.920.665	20.294.067.574
Cộng	347.588.272.307	421.239.265.886
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng	2.299.966.272.307	2.404.237.265.886
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	2.129.102.034.500	2.079.029.575.442

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

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

Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh với Công ty NBB được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	55.112.000.000	24.492.000.000
Trong năm thứ hai	42.870.000.000	30.620.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	786.210.000.000	527.784.000.000
Sau năm năm	1.123.298.000.000	1.424.594.000.000
	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(55.112.000.000)	(24.492.000.000)
Cộng	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

12. Vay và nợ thuế tài chính

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	1.412.567.377.800	1.412.567.877.800	7.071.932.761.028	7.087.679.608.966	1.428.314.725.738	1.428.314.725.738
Vay các ngân hàng thương mại	1.224.800.000.000	1.224.800.000.000	1.274.800.000.000	1.822.000.000.000	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	60.400.000.000	60.400.000.000	43.850.000.000	15.386.000.000	31.936.000.000	31.936.000.000
Vay các công ty chứng khoán	-	-	928.710.896.727	943.309.587.385	14.598.690.658	14.598.690.658
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	231.980.584.458	231.980.584.458			199.209.286.992	199.209.286.992
Mệnh giá trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	588.000.000.000	588.000.000.000			180.000.000.000	180.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	(10.356.681.328)				(7.676.181.328)	
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi đến hạn (xem Thuyết minh V.18)	(106.180.475)				-	
Cộng	3.507.285.600.455	3.517.748.462.258	9.319.293.657.755	9.868.375.196.351	3.618.382.522.060	3.626.058.703.388

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn						
Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VIB	249.800.000.000	12 tháng	27/06/2026	7,70%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công các gói thầu mà Công ty CII E&C đang thực hiện	8.100.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) và hợp đồng tiền gửi trị giá 5 tỷ đồng
	250.000.000.000	12 tháng	20/03/2026	8,00%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	8.400.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) và hợp đồng tiền gửi trị giá 10 tỷ đồng
	150.000.000.000	12 tháng	30/01/2026	6,50%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công các gói thầu thuộc dự án Xây dựng đường trục trung tâm Thành phố Biên Hòa	Trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam trị giá 150 tỷ đồng thuộc sở hữu của Công ty và Công ty con của Công ty
Ngân hàng Vietinbank	140.000.000.000	12 tháng	17/11/2026	4,60%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 140 tỷ đồng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội
Ngân hàng Vietcombank	285.000.000.000	12 tháng	27/03/2026	4,65%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với tổng giá trị 285 tỷ đồng
Ngân hàng OCB	100.000.000.000	12 tháng	21/04/2026	8,30%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công các gói thầu mà Công ty CII E&C đang thực hiện	4.150.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) thuộc sở hữu của Công ty CII Invest

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Viet Capital Bank	50.000.000.000	12 tháng	Theo từng khế ước	9,70%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	9.500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)
Tổng vay các ngân hàng thương mại	1.224.800.000.000					
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	1.472.967.877.800	Dưới 12 tháng		7,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các ngân hàng thương mại	784.558.666.670	784.558.666.670	320.000.000.000	61.301.057.602	525.859.724.272	525.859.724.272
Vay các cá nhân và tổ chức khác	198.955.409.458	198.955.409.458	76.613.840.068	58.500.000.000	180.841.569.390	180.841.569.390
Vay các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	65.000.000.000	65.000.000.000	26.100.000.000	16.100.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(231.980.584.458)	(231.980.584.458)			(199.209.286.992)	(199.209.286.992)
	816.533.491.670	816.533.491.670	422.713.840.068	135.901.057.602	562.492.006.670	562.492.006.670
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CI1012029_G	1.024.631.456.022	1.035.000.000.000	3.456.181.328	-	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000
Trái phiếu CI1B2426001	299.737.500.000	300.000.000.000	350.000.000	-	299.387.500.000	300.000.000.000
Trái phiếu CI1B2427001	297.525.000.000	300.000.000.000	1.650.000.000	-	295.875.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CI112502	295.140.000.000	300.000.000.000	295.140.000.000	-	-	-
Trái phiếu CI112503	275.160.000.000	280.000.000.000	275.160.000.000	-	-	-
Trái phiếu CI1H2427002	198.250.000.000	200.000.000.000	1.000.000.000	-	197.250.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu CI112501	196.760.000.000	200.000.000.000	196.760.000.000	-	-	-
Trái phiếu CI1H2427004	106.740.000.000	108.000.000.000	720.000.000	-	106.020.000.000	108.000.000.000
Trái phiếu CI1H2427003	99.125.000.000	100.000.000.000	500.000.000	-	98.625.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu CI112504	-	-	-	-	-	-
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(588.000.000.000)	(588.000.000.000)			(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	10.356.681.328					
	2.215.425.637.350	2.235.000.000.000	774.736.181.328	-	1.846.008.956.022	1.863.000.000.000
Cộng vay và trái phiếu	3.031.959.129.020	3.051.533.491.670	1.197.450.021.396	135.901.057.602	2.408.500.962.692	2.425.492.006.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:***Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn*

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	231.980.584.458	199.209.286.992
Trong năm thứ hai	119.427.666.670	71.648.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	320.683.000.000	403.910.666.670
Sau năm năm	376.422.825.000	86.933.340.000
	1.048.514.076.128	761.701.293.662
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(231.980.584.458)	(199.209.286.992)
Cộng	816.533.491.670	562.492.006.670

Lịch thanh toán trái phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	588.000.000.000	180.000.000.000
Trong năm thứ hai	592.500.000.000	588.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.642.500.000.000	1.275.000.000.000
	2.823.000.000.000	2.043.000.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(588.000.000.000)	(180.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(19.574.362.650)	(16.991.043.978)
Cộng	2.215.425.637.350	1.846.008.956.022

(*) Đây là các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát hành. Chi phí này sẽ 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)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TPBank	200.000.000.000	10 năm	10/03/2035	9,00%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	13.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Đường CII (LGC); quyền tài sản phát sinh từ dự án khu căn hộ cao tầng NBB II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
	186.166.666.670	6 năm	20/03/2030	10,10%	Thanh toán khoản hỗ trợ vốn theo Hợp đồng số 30/2018/HĐ-KBTT ngày 01 tháng 6 năm 2018 với Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm	
Ngân hàng Vietinbank	282.392.000.000	64 tháng	18/05/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%	Thực hiện góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty NBB để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	5.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Đường CII (LGC); quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 42/2023/HD-CII ngày 13/12/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy; trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị là 525 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi
Ngân hàng Vietcombank	116.000.000.000	10 năm	01/07/2035	8,35%	Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận để thực hiện Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác số 46/HĐHT/BOT TLMT-CII ngày 25/12/2023 với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận; Vốn góp của Công ty CII Invest
Tổng vay các ngân hàng thương mại	784.558.666.670					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	263.955.409.458	Dưới 6 năm		7,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CI1012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2427001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CII12503 với tổng mệnh giá phát hành là 280 tỷ đồng*

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

Trái phiếu CIIH2427002 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 17 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIH2124002 (mã chứng khoán: CII121029) đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CII12501 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

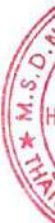
V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIH2427003 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ đồng*

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

Trái phiếu CII12504 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

13. Trái phiếu chuyển đổi

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CI425001	1.020.866.146.974	1.021.730.890.564	1.056.173.701.015	35.307.554.041	-	-
Trái phiếu CI424002	530.705.961.331	530.827.200.000	688.761.331	2.282.241.700.000	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000
Trái phiếu CI42013	-	-	38.577.722	14.994.000.000	14.955.422.278	14.994.000.000
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	106.180.475				-	
Cộng	1.551.678.288.780	1.552.558.090.564	1.056.901.040.068	2.332.543.254.041	2.827.214.322.278	2.828.062.900.000

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu CII425001 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000.000.000.000 đồng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)*Trái phiếu CII424002 (mã cũ CII42301) với tổng mệnh giá phát hành là 2.813.068.900.000 đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 28.130.689;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân bao gồm (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 01 năm 2024;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Trái phiếu được phép chuyển đổi vào mỗi đợt trong 10 đợt vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi là 10.000 VND/cổ phần (đợt 2 là ngày tròn 24 tháng và đợt 10 là ngày tròn 120 tháng kể từ ngày phát hành);
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông);
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
 - (i) Đầu tư trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận, phát hành vào ngày 29 tháng 01 năm 2024 với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng;
 - (ii) Đầu tư trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn, phát hành vào ngày 07 tháng 02 năm 2024 với số tiền là 523.068.900.000 đồng;
 - (iii) Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 và trái phiếu CIIB2024009 với số tiền lần lượt là 590.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

14. Vốn chủ sở hữu

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	3.183.648.130.000	354.280.194.318	-	250.259.638.067	1.035.226.399.261	4.823.414.361.646
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	338.818.556.299	338.818.556.299
Chuyển đổi trái phiếu	13.876.000.000	-	-	-	-	13.876.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	19.598.206.843	(19.598.206.843)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(19.598.206.843)	(19.598.206.843)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(414.733.376.900)	(414.733.376.900)
Số dư đầu năm nay	3.197.524.130.000	354.280.194.318	-	269.857.844.910	920.115.164.974	4.741.777.334.202
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	340.773.558.430	340.773.558.430
Chuyển đổi trái phiếu	2.289.532.700.000	-	-	-	-	2.289.532.700.000
Phát hành cổ phiếu thường	767.447.380.000	(354.280.194.318)	-	(269.857.844.910)	(143.309.340.772)	-
Quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi phát hành trong năm	-	-	942.961.555.395	-	-	942.961.555.395
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	26.754.731.531	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.754.731.531)	(26.754.731.531)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(312.469.510.500)
Số dư cuối năm nay	6.254.504.210.000	-	942.961.555.395	26.754.731.531	751.600.409.070	7.975.820.905.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**14. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	625.450.421	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	625.450.421	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	625.450.421	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	625.450.421	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	625.450.421	319.752.413
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020 và thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần nêu trên với tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 76.744.738, tương đương giá trị vốn tăng thêm là 767.447.380.000 đồng.

Cổ tức năm 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt ở mức 16% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã chi trả 02 (hai) đợt cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 7%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 700 đồng), tương đương 376.419.993.100 đồng.

Cổ tức năm 2024 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 18 tháng 4 năm 2025 phê duyệt ở mức 12% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Trong năm, Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức này cho cổ đông.

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

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**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	13.465.488.000	90.928.120.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	6.198.320.066	6.170.780.117
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.930.610.852	5.878.763.465
Cộng	25.594.418.918	102.977.663.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	819.882.225	92.803.865.870
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	2.262.845.156	2.428.001.424
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.102.164.875	20.936.594.018
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(7.277.615.278)
Cộng	17.184.892.256	108.890.846.034

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	971.931.121.102	954.765.778.832
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	393.365.109.517	350.985.252.062
Cổ tức, lợi nhuận được chia	273.766.288.124	380.023.480.074
Doanh thu tài chính khác	11.705.334.153	3.502.402.152
Cộng	1.650.767.852.896	1.689.276.913.120

Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)

1.464.935.281.402	1.158.000.087.153
-------------------	-------------------

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	848.706.632.425	1.077.628.057.213
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	216.073.268.246	(1.142.034.453)
Chi phí hợp tác kinh doanh	126.500.000.000	126.500.000.000
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	43.287.929.183	49.816.531.356
Các khoản chi phí tài chính khác	12.766.510.054	25.998.499.938
Cộng	1.247.334.339.908	1.278.801.054.054

Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)

426.089.609.350	493.936.240.652
-----------------	-----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	28.388.549.103	40.541.083.744
Chi phí đồ dùng văn phòng	312.267.412	255.265.858
Chi phí khấu hao	346.642.000	50.000.000
Thuế, phí và lệ phí	961.635.695	904.796.242
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.198.251.363	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.582.827.308	16.478.290.618
Chi phí bằng tiền khác	5.787.430.178	4.761.528.000
Cộng	56.577.603.059	62.990.964.462
Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	2.911.525.826	2.293.692.407

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	3.915.617.315	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	909.090.909
Các khoản thu nhập khác	47.704.572	201.882.669
Cộng	3.963.321.887	1.110.973.578

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị các dự án ngừng triển khai được ghi nhận vào chi phí trong kỳ	8.594.914.309	-
Các khoản lãi chậm nộp thuế	4.020.119.391	3.389.911.398
Các khoản chi phí khác	282.615	-
Cộng	12.615.316.315	3.389.911.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay		Năm trước	
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	334.347.516.430	12.265.925.733	337.053.684.168	2.206.090.164
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:				
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	(66.199.412.081)	1.329.330.086	4.978.604.951	-
Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	(243.496.425.213)	-	(66.815.980.786)	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(28.983.840.945)	(13.465.488.000)	(28.983.840.945)	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(273.766.288.124)	-	(380.023.480.074)	-
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	(278.098.449.933)	129.767.819	(133.791.012.686)	2.206.090.164
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế	(278.098.449.933)	129.767.819	(133.791.012.686)	2.206.090.164
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	25.953.564	-	441.218.033
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(72.719.542)	-	(131.625.747)
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	5.813.930.169	-	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.813.930.169	(46.765.978)	-	309.592.286



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	2.617.791.514	3.217.163.652
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	9.317.272.961	10.024.392.557
Sau năm năm	5.310.774.464	7.471.089.500
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	17.245.838.939	20.712.645.709

2. Bên liên quan**Bên liên quan****Mối quan hệ**

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

(i) Ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã thoái vốn dẫn đến mất quyền kiểm soát Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi. Do đó, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	273.766.288.124	380.023.480.074
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	158.439.277.724	148.252.556.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	115.327.010.400	52.877.921.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	66.719.099.192
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	45.382.791.370
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	45.316.554.028
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	21.024.558.246
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	449.999.838
<i>Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn</i>	797.806.977.378	619.625.468.162
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	419.557.793.383	27.773.488.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy	123.103.980.163	215.045.307.287
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	111.591.349.682	106.063.957.041
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	75.003.666.050	43.262.209.232
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	45.420.534.246	1.132.926.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	15.018.074.090	187.288.864.241
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	8.111.579.764	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	39.047.610.022
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	11.106.138
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	-	5.796.457
<i>Lãi từ các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ</i>	-	157.952.182.358
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	-	110.111.917.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	47.840.264.558
<i>Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính</i>	393.362.015.900	393.160.102
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	198.552.078.750	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	165.109.937.150	393.160.102
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	29.700.000.000	-
Cộng doanh thu tài chính từ bên liên quan	1.464.935.281.402	1.158.000.087.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	299.589.609.350	352.586.240.652
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	109.980.000.000	111.373.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	105.146.416.828	33.436.645.722
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	39.547.805.190	1.319.092.203
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	25.952.126.714	50.632.167.774
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	5.926.015.435	345.056.405
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	4.876.117.169	141.120.941.718
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	4.821.479.453	3.417.465.753
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	1.174.967.078	1.157.028.056
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.070.487.671	327.843.835
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	542.637.649	1.179.607.620
Ông Dương Quang Châu	427.947.946	-
Ông Lê Toàn	123.608.217	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	8.277.391.566
Chi phí hợp tác kinh doanh	126.500.000.000	126.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	126.500.000.000	126.500.000.000
Phí thanh toán trước hạn hợp đồng	-	14.850.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	14.850.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	426.089.609.350	493.936.240.652
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.465.705.740	977.137.160
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.391.344.778	1.316.555.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	54.475.308	-
Cộng chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan	2.911.525.826	2.293.692.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Nhận thanh toán cổ tức	115.327.010.400	264.389.605.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.185.000.000	200.132.888.201
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	494.727.732.218	155.683.129.554
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	412.226.000.000	32.156.164.384
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	250.223.549.639	40.968.381.564
Thanh toán tiền mua cổ phiếu	80.105.840.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền góp vốn	1.125.000.000.000	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	1.071.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	406.752.536.119	2.358.746.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	437.645.340.214	2.913.427.739.615
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.271.623.370.611	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	437.275.819.126	-
Thu hồi vốn góp đầu tư	-	1.160.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.540.915.000.999	1.705.853.453.923
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.595.319.696.873	603.754.249.227
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	815.800.000.000	1.199.266.203.635
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	137.641.157.776	659.182.051.378
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.387.444.713.691	246.352.079.985
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	811.254.086.192	111.962.234.900
Chuyển nhượng các khoản đầu tư	231.060.000.000	326.584.523.762
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	158.305.846.012	28.756.428.932
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	8.495.983.825	4.998.067.436
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	81.500.000.000	17.523.289.823
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	837.697.000.000
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	-	800.020.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	77.565.829.695	70.001.735.841
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	550.000.000.000
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	-	25.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	109.709.211.653
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	25.144.845.446
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	15.000.000.000	30.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000	25.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	5.027.606.247.977	3.135.650.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.840.918.179.719	474.314.991.828
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	1.228.355.522.997	-
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.000.000.000.000	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	743.802.078.750	4.706.554.483.204
Nhận thanh toán tiền chuyển nhượng trái phiếu BNTCH2433001 và trái phiếu HNH12401	-	1.737.345.000.000
Nhận hoàn trả vốn góp	-	500.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	7.187.993.590
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	55.000.000.000	5.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.286.810.905	4.318.589.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	174.400.558	801.515.821
Thu hồi một phần vốn góp	-	24.788.300.000
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	125.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.142.719.000.000	3.018.910.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.828.404.000.000	798.821.000.000
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận		
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	1.200.000.000.000
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	-	15.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	10.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	10.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	10.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Ông Dương Quang Châu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.300.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.300.000.000	-
Ông Lê Toàn		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.291.393.675.054	3.415.738.180.157
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.798.774.266.072	2.265.787.931.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.098.404.000.000	1.324.089.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	718.550.000.000	800.050.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	501.037.036.863	868.219.555.490
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	328.965.210.469	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	218.158.578.419	34.132.281.037
Cộng	6.663.889.091.823	5.292.278.767.672
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	544.650.853.731	472.330.548.650
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</i>	544.650.853.731	463.777.405.702
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	-	8.173.403.085
<i>Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn</i>	-	379.739.863
Lãi phải thu	481.532.353.336	178.766.482.487
<i>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII</i>	227.358.897.232	20.377.504.484
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	209.345.586.411	129.502.731.944
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</i>	28.120.669.045	12.948.701.521
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	16.707.200.648	15.475.178.785
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	462.365.753
Vốn góp hợp tác đầu tư	238.302.118.329	1.095.643.772.172
<i>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</i>	238.302.118.329	1.095.643.772.172
Phải thu khác	64.251.266.900	-
<i>Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận</i>	64.251.266.900	-
Cộng phải thu ngắn hạn khác	1.328.736.592.296	1.746.740.803.309
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	403.069.079

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	154.327.914.607	73.601.343.856
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	154.327.914.607	73.601.343.856
Chi phí sử dụng vốn	20.746.119.893	12.950.569.075
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	10.233.198.121	2.285.718.298
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	7.190.473.443	125.584.988
<i>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</i>	2.831.958.905	10.479.452
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</i>	450.230.697	712.452.714
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	25.616.438	25.616.438
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</i>	14.642.289	49.863.462
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	5.409.009.071
<i>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</i>	-	4.331.844.652
Các khoản thu hộ	-	6.869.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	6.869.000.000
Phải trả khác	1.650.000.000	2.610.662.511
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn</i>	1.650.000.000	2.000.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	610.662.511
Cộng phải trả ngắn hạn khác	176.724.034.500	96.031.575.442
Phải trả dài hạn khác		
Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Cộng	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng phải trả khác	2.129.102.034.500	2.079.029.575.442
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	721.009.295.698	152.795.068.357
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	462.589.021.242	733.448.598.802
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	153.740.969.363	10.508.361.496
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</i>	72.394.600.053	18.681.410.958
<i>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</i>	55.000.000.000	45.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</i>	2.833.991.444	9.650.992.622
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</i>	-	497.150.167.627
<i>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</i>	-	6.080.125.876
Cộng	1.467.567.877.800	1.473.314.725.738
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	1.477.567.877.800	1.483.314.725.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty còn thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho các công ty con và công ty liên kết tại như sau:

Tên công ty nhận bảo lãnh	Giá trị bảo lãnh VND	Nghĩa vụ bảo lãnh	Tổ chức tín dụng
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	6.709.623.795.886	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	1.793.955.113.788	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	695.800.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.026.200.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	500.000.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	762.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.789.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	1.000.000.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	5.000.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	886.548.000.000	Bảo lãnh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh
	678.645.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Thù lao, phụ cấp Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bền liên quan** (tiếp theo)**Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong năm**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	2.289.532.700.000	13.876.000.000
Xóa nợ các khoản nợ phải thu khó đòi	17.522.530.978	
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	2.225.105.840.000	744.031.491.879
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	1.936.621.860.000	3.921.184.045.675
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	48.000.000.000	212.397.099.499
	1.984.621.860.000	4.133.581.145.174
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	942.961.555.395	-
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	1.818.698.444.605	2.569.611.400.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2.670.074.736.795	6.045.087.626.168
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	3.339.881.221.397	2.195.293.395.407
	7.828.654.402.797	10.809.992.421.575
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	-	1.705.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.916.596.644.987	2.846.394.914.284
Tiền trả nợ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	29.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	555.000.000	283.000.000
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	3.355.628.069.335	4.412.651.073.746
	6.272.779.714.322	8.993.328.988.030

4. Số liệu so sánh

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

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

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

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chào bán trái phiếu CII12504 kỳ hạn 60 tháng với tổng khối lượng là 5.000 trái phiếu tương đương 500 tỷ đồng (xem thêm tại thuyết minh V.12).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính** (tiếp theo)

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 170/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) thông qua việc CII và/hoặc Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ và Đầu tư CII tham gia hợp tác đầu tư với Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận để thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư với số tiền hợp tác tối đa là 3.618.000.000.000 đồng.

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

Ngoài các sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng.



Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

