CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, L=Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0302483177
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 15:56:50+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 14.0.4

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM
ĐT. 028.36221025 Fax: 028.36367100
_____*****_____

BÁO CÁO
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3/2026

Tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 83

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**14.716.249.401.868**	**11.380.012.696.112**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**VI.1**	**490.673.631.805**	**775.255.690.185**
1 Tiền	111		224 696.985 973	521 158 865.324
2 Các khoản tương đương tiền	112		265 976 644 832	254 096 824 861
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**VI.2**	**6.608.666.568.458**	**3.847.671.466.317**
1 Chứng khoán kinh doanh	121	2.a	1.366 449 766 166	379 692 900 754
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	2.a	(64 946 299 092)	(56 089 940 754)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	2 b	5 360 832.549.564	3 558 349 746 024
4 Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	2.b	(53 669 448 180)	(34 281 239 707)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.644.606.030.469**	**1.692.474.696.773**
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	614 456 505 753	592.606 122.531
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	381 172 948 958	433 833 869.945
3 Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.5	823 364 047 461	834.042 586.992
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	VI.6	(174 385 471 703)	(168 007 882 695)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**VI.7**	**5.676.260.753.616**	**4.879.883.138.697**
1 Hàng tồn kho	141		5 676 734.087 308	4 880 356 472 389
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(473 333 692)	(473 333 692)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**296.040.417.520**	**184.727.706.140**
1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI 8	11 585 093 908	10.893 891 071
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		237.984 334 860	131 740 067 877
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	VI.19	6 267 447 890	14 653 390 191
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	VI 9	40 203 540 862	27 440.357 001

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**30.229.638.683.601**	**26.136.839.778.038**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**5.119.559.019.541**	**2.313.806.936.460**
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3	25 604 074 273	23 598 225 137
2 Trả trước cho người bán dài hạn	212	VI.4	2 741 093 873.444	20 357 494 600
3 Phải thu dài hạn khác	215	VI.5	2 352 861 071.824	2 269 851 216 723
II. Tài sản cố định	**220**		**15.160.217.045.504**	**15.672.616.695.163**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI 10	371 175 087 788	366 186 115 806
- Nguyên giá	*222*		*541 120 497 122*	*525 917 927 628*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(169 945 409 334)*	*(159 731.811 822)*
2 Tài sản cố định vô hình	227	VI.11	14.789 041 957 716	15 306 430 579 357
- Nguyên giá	*228*		*20 358.380 187 964*	*20 340.961 054-843*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(5.569 338 230 248)*	*(5.034 530 475 486)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**VI.12**	**692.650.088.983**	**705.182.207.652**
- Nguyên giá	241		831 076 617 212	822 957 890 543
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(138 426.528 229)	(117 775 682.891)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**1.995.382.320.519**	**573.306.345.617**
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	VI.13	1.995 382 320 519	573 306 345 617
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**VI.2**	**1.558.064.654.517**	**1.217.024.924.876**
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	2 c	-	-
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	2 d	847 517.650.000	877 217 650 000
3 Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	2 d	(8.000 000 000)	(24 688 430 000)
4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	2 b	718 547 004 517	364.495 704 876
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**5.703.765.554.537**	**5.654.902.668.270**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI 8	4 750 940 384 757	4 544.156 611 758
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI 14	491 996 507 126	487.159 330 460
3. Lợi thế thương mại	279	VI 15	460 828 662 654	623 586 726 052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**44.945.888.085.469**	**37.516.852 476.150**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**31.728.608.875.217**	**25.559.744.163.085**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**9.661.906.978.271**	**7.343.909.560.814**
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI 16	816 308 306 540	495 789 657 352
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.17	139 666 746 695	116 294 076 787
3 Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	VI 18	19 097 128 724	38 884 882 778
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.19	62 716 485.156	87 642 098 339
5 Phải trả người lao động	315		36 571 310 076	41 090 006 381
6 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI 20	127 087 442 919	130 420.125 127
7 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		2 352 875 469	1 509 062 507
8 Phải trả ngắn hạn khác	320	VI 21	686 686 668.872	729 393 349 471
9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI 22	7 098 307 267.247	5 044 846 616 034
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	VI 23	632 399 813.634	632 399 813 634
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40 712 932 939	45 639 872 404
II. Nợ dài hạn	**330**		**22.066.701.896.946**	**18.215.834.602.271**
1 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		7 131 164 063	7 255 364 063
2 Phải trả dài hạn khác	338	VI.21	83 741 790 334	86 495 629 767
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.22	18.436 895 056 369	16 269 370 883 591
4 Trái phiếu chuyển đổi	340	VI 24	3 234 508 396.831	1 551 678 288 780
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI 14	301 608 732.463	292 266 778 014
6 Dự phòng phải trả dài hạn	343	VI 23	2 816.756.886	8 767 658 056
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**VI.25**	**13.217.279.210.252**	**11.957.108.313.065**
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		6 719 852 910 000	6 254 504 210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*6 719 852 910.000*	*6 254 504 210 000*
2 Thặng dư vốn	412		33 056 474 484	33 056 474 484
3 Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		1 221 428 199 644	942.961 555.395
4 Vốn khác của chủ sở hữu	414		6 660 084 447	6.660 084 447
5 Quỹ đầu tư phát triển	418		68 086 105 745	68.086 105 745
6 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1 634 084 054 739	1 621.156 274 302
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*1 597 685 239.656*	*1 606 044 486.476*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*36 398 815.083*	*15 111 787 826*
7 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3 534 111 381 193	3 030 683.608 692
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**44.946.888.085.469**	**37.516.852.476.150**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hương	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 30/09	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1	2	3	4	5	6	7
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	933 829 369 088	740 098 660 112	2 587 262 528 521	2 218 257 904 121
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.1	20 177 707 101	25 612 278 936	89 213 938 987	77 002 316 708
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VII.1**	**913.651.661.987**	**714.486.381.176**	**2.498.048.589.534**	**2.141.255.587.413**
4 Giá vốn hàng bán	11	VII.2	395.645.986 020	366.473 200 957	1.066 100 715.919	949 182 534 867
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**518.005.675.967**	**348.013.180.219**	**1.431.947.873.615**	**1.192.073.052.546**
6 Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7 Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.3	211 565 568.124	181 275.237 236	449 471 836 558	583 432 243 493
8 Chi phí tài chính	23	VII.4	508 965 547.324	303 084.225.005	1 233 094 202 357	1 027 576 512 712
- Trong đó: Chi phí lãi vay và các chi phí khác liên quan đến khoản vay	24		*453 273 891 712*	*355 708 202 696*	*1 186 623 968.335*	*1 035 079 219 210*
9 Chi phí bán hàng	25	VII.5	20 267 809 682	23 215 519 496	59 488 025 946	65 412 088 511
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.6	95 745 836 425	109 546 011 686	303 272 642 030	338 034 939 438
11 Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	27	VI.2.c	-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	**30**		**104.592.050.660**	**93.442.661.268**	**285.564.639.840**	**344.481.755.378**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 30/09	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1	2	3	4	5	6	7
13 Thu nhập khác	31		2 484.812 892	9 213 216 700	9 209 523.336	10 320 807.274
14 Chi phí khác	32	VII 7	36 196 403 812	39 044 168 373	64 445 496 659	94 315 646 473
15. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(33.711.590.920)**	**(29.830.951.673)**	**(55.235.973.323)**	**(83.994.839.199)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**70.880.459.740**	**63.611.709.595**	**230.328.866.517**	**260.486.916.179**
17 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII 8	21 274 970 013	19 144 011 491	80 842 501 304	71.193.856 936
18 Chi phí(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52		182 746.831	(11 659 314 501)	4 504 777 783	(51.895.535.748)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**49.422.742.896**	**56.127.012.605**	**144.981.587.430**	**241.188.594.991**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6 614 207 925	11 059 838.723	39 284 935 316	57 870 810 383
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		42 808 534 971	45 067 173 882	105 696 652 114	183 317 784 608
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VII.9**	**5**	**10**	**44**	**90**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VII.10**	**5**	**10**	**44**	**90**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thanh Hương	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**230.328.866.517**	**260.486.916.179**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	730 276 461 010	716 252 869 337
Các khoản dự phòng	03	11 982 824 649	(12.884 897 459)
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(287 166 599 379)	(265.751 435 043)
Chi phí lãi vay và các chi phí khác liên quan đến khoản vay	06	1.186 623 968 335	1 035.079 219 210
Các khoản điều chỉnh khác	07	(38 156 518 049)	(175.171 335 926)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**1.833.889.003.083**	**1.558.011.336.298**
Giảm các khoản phải thu	09	143 054 936.122	183 226 953 451
Tăng hàng tồn kho	10	(868 431 764 985)	(200 623 702.613)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(79.057 371 807)	7 906 063 374
Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ	12	55 841 553 605	(18 896 769 624)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(986 756 865 412)	42 560 631 138
Chi phí đi vay đã trả	14	(1 630 694 567 455)	(1 450 855 558 916)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(85.122 175 549)	(92 247 243 033)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(34.532 198 075)	(23 639 650 929)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(1.651.809.448.473)**	**5.442.059.146**
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	(3 876 239 135 711)	(145 587 181 342)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	880 000 000	738 642 005
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2 726 465 918 778)	(1 546 877.341 801)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	743 162 971 774	761 726 844 641
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(26 558 491 234)	(301 912 793 785)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	38 465.123 636	8 291.806 211
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	112 569 101 766	177 620 238 236
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(5.734.186.348.547)**	**(1.046.000.785.835)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2026

Đơn vị VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ 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	677 827 244 249	942 961.555 395
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	10 246.566 506 384	7 146 845 432 511
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.803 191.717.398)	(6 100 904 360 809)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19 788.294.595)	(603 111 072 667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**7.101.413.738.640**	**1.385.791.554.430**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(284.582.058.380)**	**345.232.827.741**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**775.255.690.185**	**1.351 810.461.900**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**490.673.631.805**	**1.697.043.289.641**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hương	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2026

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 42 ngày 12 tháng 3 năm 2026 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty

Vốn điều lệ của Công ty là 6 719 852 910 000 đồng, chia thành 671 985 291 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10 000 đồng

Công ty có trụ sở đăng ký tại tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và có Văn phòng đại diện tại số 12 Lý Đạo Thành, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

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

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 (B T), kinh doanh bất động sản; thực hiện thu phí giao thông đường bộ, sản xuất, mua bán các thiết bị chuyên dùng trong lĩnh vực thu phí giao thông và xây dựng, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B O T) của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thành đưa vào sử dụng Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động này ước tính trong vòng từ 24 tháng đến 60 tháng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

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

Các giao dịch tăng vốn điều lệ

Trong kỳ, Công ty đã tiến hành chuyển đổi 4 653 487 trái phiếu CII424002 thành 46 534 870 cổ phiếu, tương đương tổng giá trị vốn điều lệ tăng thêm là 465.348.700 000 đồng Toàn bộ số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung

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

Ngày 06 tháng 02 năm 2026, Công ty TNHH Đối tác Công tư CII ("CII-PPP") được thành lập để đầu tư vào các dự án hạ tầng với vốn điều lệ ban đầu là 500 triệu đồng, trong đó nhóm Công ty đăng ký tỷ lệ góp vốn là 100% Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, vốn điều lệ của CII-PPP đã tăng lên 1 046 tỷ đồng

Ngày 22 tháng 6 năm 2026, Công ty đã tiến hành giải thể Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh, công ty con của Công ty, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 143/NQ-HĐQT (NK 2022 - 2027) ngày 25 tháng 7 năm 2025

Ngày 28 tháng 08 năm 2026, Công ty TNHH BOT Quốc Lộ 13 ("BOT QL13") được thành lập để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 13 với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng, trong đó nhóm Công ty đăng ký tỷ lệ góp vốn là 51%

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Đầu tư trực tiếp

	Tại thời điểm cuối kỳ				Tại thời điểm đầu kỳ					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Các công ty con										
1 Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") *(i)*	54,87%	54,87%	*47,29%*	*7,58%*	54,84%	54,84%	*47,81%*	*7,03%*	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") *(ii)*	79,54%	79,54%	*21,88%*	*57,66%*	79,79%	79,79%	*21,95%*	*57,84%*	Tp Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3 Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	*100%*	-	100%	100%	*100%*	-	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng BT, Kinh doanh bất động sản
4 Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("CBI")	100%	100%	*100%*	-	100%	100%	*100%*	-	Tp Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") *(iii)*	100%	100%	*9,85%*	*90,15%*	100%	100%	*9,33%*	*90,67%*	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%*	-	96,72%	96,72%	*96,72%*	-	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7 Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC") *(*)*	100%	100%	*100%*	-	100%	100%	*100%*	-	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
8 Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận *(iv)*	55,00%	55,00%	*40,00%*	*15,00%*	55,00%	55,00%	*40,00%*	*15,00%*	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án BOT đường cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận
9 Công ty TNHH Đối tác Công tư CII ("CII-PPP") *(v)*	100%	100%	*51,20%*	*48,80%*	-	-	-	-	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng giao thông
10. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội *(vi)*	100%	76,98%	*49,00%*	*27,98%*	100%	76,97%	*49,00%*	*27,97%*	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội
11. Công ty TNHH BOT Quốc Lộ 13 *(vii)*	51,00%	51,00%	*15,00%*	*36,00%*		-	-	-	Tp Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư trực tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Tại thời điểm cuối kỳ				Tại thời điểm đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	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 (tiếp theo)										
12 Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	-	-	-	-	95,00%	95,00%	95,00%	-	Tp Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 47,29% và nắm giữ gián tiếp thông qua CII Invest và CII Service lần lượt 4,99% và 2,59% quyền biểu quyết tại công ty con này

(ii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 21,88% và nắm giữ gián tiếp thông qua CII Invest và CII Service lần lượt 44,92% và 12,74% quyền biểu quyết tại công ty con này

(iii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 9,85% và nắm giữ gián tiếp 90,15% quyền biểu quyết tại công ty con này thông qua KBTT *(xem thuyết minh dưới đây)*

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

(v) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 51,2% và nắm giữ gián tiếp 48,8% quyền biểu quyết tại công ty con này thông qua CII Service

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

(vii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 15% và nắm giữ gián tiếp 36% quyền biểu quyết tại công ty con này thông qua CII-PPP

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp

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

	Tại thời điểm cuối kỳ				Tại thời điểm đầu kỳ					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
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%	-	*89 00%*	89,00%	89,00%	-	*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%	27,98%	-	*27,98%*	51,00%	27,97%	-	*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 87%	-	*54 87%*	100%	54,84%	-	*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 87%	-	*54,87%*	99 99%	54,83%	-	*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%	27,63%	-	*27,63%*	50 36%	27,62%	-	*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%	27,72%	-	*27,72%*	50,53%	27,71%	-	*27,71%*	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B O T cầu Cổ Chiên
7 Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiển An Bình	100%	54,87%	-	*54,87%*	100%	54 84%	-	*54,84%*	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8 Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54 87%	-	*54,87%*	100%	54,84%	-	*54 84%*	Tp Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án B O T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9 Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") *(i)*	66 67%	36 56%	-	*36 56%*	66,67%	36,56%	-	*36 56%*	Tp Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Tại thời điểm cuối kỳ				Tại thời điểm đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	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 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%	75,56%	-	*75,56%*	95,00%	75,80%	-	*75,80%*	Tp Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi *(*)*	90,00%	71,59%	-	*71,59%*	90,00%	71,81%	-	*71,81%*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
3 Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	78,74%	-	*78,74%*	99,00%	78,99%	-	*78,99%*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1 Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú *(*)*	49,00%	38,97%	-	*38,97%*	49,00%	39,10%	-	*39,10%*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
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")	90,15%	90,15%	-	*90,15%*	90,67%	90,67%	-	*90,67%*	Tp Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2 Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	-	-	-	-	96,23%	96,23%	-	*96,23%*	Tp Hồ Chí Minh	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%	-	*100%*	100%	100%	-	*100%*	Tp Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
2 Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	100%	100%	-	*100%*	100%	100%	-	*100%*	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB")	57,66%	51,98%	-	*51,98%*	57,84%	52,45%	-	*52,45%*	Tp Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

	Tại thời điểm cuối kỳ				Tại thời điểm đầu kỳ					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp* (%)	*Sở hữu gián tiếp* (%)	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp* (%)	*Sở hữu gián tiếp* (%)	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII										
1 Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	96,23%	-	96,23%	-	-	-	-	Tp Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII										
1 Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng CII	100%	96,23%	-	96,23%	-	-	-	-	Tp Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng

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

(*) Các công ty đã ngưng hoạt động và đang làm thủ tục giải thể

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") do Bộ Tài chính ban hành ngày 20 tháng 4 năm 2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong đó, Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 có ảnh hưởng đến Công ty trên cơ sở phi hồi tố. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu phù hợp với quy định của Thông tư 99 và Thông tư 43 *(chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số VIII.4)*. Do đó, thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất này là có thể so sánh được.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tư 99 và Thông tư 43 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán

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 99, Thông tư 202 và Thông tư 43 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cùng kỳ kế toán. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

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

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

Ảnh hưởng của các giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con nhưng không làm mất đi quyền kiểm soát được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Thoái vốn trong công ty con

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

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

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (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 và không bị hạn chế sử dụng

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 Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng, được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ

Cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản cổ tức được chia bằng tiền được hưởng cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

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 khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ

- Đối với chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán niêm yết hoặc giá trị hợp lý chứng khoán được xác định tin cậy, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào giá trị thị trường của chứng khoán tại thời điểm cuối kỳ kế toán;
- Đối với chứng khoán kinh doanh không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm cuối kỳ kế toán, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư

Khi thanh lý, nhượng bán hoặc hoán đổi chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm mệnh giá trừ (-) số tiền lãi nhận trước cho nhiều kỳ (trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhận lãi trước) cộng (+) số phụ trội hoặc trừ (-) chiết khấu

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản chiết khấu và/hoặc phụ trội được phân bổ theo phương pháp đường thẳng phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư, cụ thể

- Chiết khấu của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân bổ dần để tính vào doanh thu hoạt động tài chính từng kỳ trong suốt thời hạn của khoản đầu tư;
- Phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân bổ dần để giảm trừ doanh thu tài chính từng kỳ trong suốt thời hạn của khoản đầu tư

Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của khoản đầu tư. Lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi

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

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vốn vào 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 và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư như chi phí tư vấn pháp lý, thẩm định giá, chi phí thông tin, môi giới, giao dịch trong quá trình thực hiện đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nêu trên, được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản 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 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.

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 nợ 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 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 kinh tế 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

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

Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh để hạch toán hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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 và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 44
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao (tiếp theo)

Quyền thu phí giao thông có được từ các hợp đồng B O.T ký giữa Công ty và các cơ quan đại diện của Nhà nước được ghi nhận theo giá trị quyết toán của dự án trên cơ sở là các chi phí mà Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư vào dự án Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo phương pháp tỷ trọng doanh thu Giá trị trích khấu hao hàng kỳ được tính bằng nguyên giá nhân với tỷ lệ giữa doanh thu thu được hàng kỳ và tổng doanh thu ước tính

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

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

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

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ 3 đến 10 năm

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê

Bất động sản đầu tư

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

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

Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư là cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và các vật kiến trúc khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau

	Số năm
Cao ốc và nhà văn phòng	30 - 35
Sàn thương mại	22 - 30
Bãi giữ xe	30 - 50
Khu vực tiện ích	10 - 30

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau

- Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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;
- 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,
- Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động,
- Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết và không thể tránh được để hình thành tài sản 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 có khả năng hoạt động

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay của dự án B.O.T, chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường, chi phí liên quan đến bất động sản chưa bàn giao, chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu, các chi phí khai thác khoáng sản không được vốn hóa vào giá trị tài sản cố định vô hình, và các khoản chi phí chờ phân bổ khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

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

Chi phí chờ phân bổ (tiếp theo)

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

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

Chi phí liên quan đến bất động sản chưa bàn giao bao gồm chi phí môi giới, chi phí xây dựng và trang bị nhà mẫu của các dự án kinh doanh bất động sản. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ doanh thu của các dự án khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng

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

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí in vé cầu đường, chi phí di dời, xây dựng trạm thu phí, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định .. và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc

Phải trả cổ tức

Phải trả cổ tức phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ, có khả năng Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy

Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay

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

Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành thành công Chi phí phát hành được phân bổ cho cả trái phiếu phát hành thành công và không thành công theo số lượng trái phiếu Chi phí phát hành phân bổ cho trái phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ

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 tưng kỳ, cụ thể

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay hoặc vốn hóa theo từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trư chi phí đi vay hoặc vốn hóa theo 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 có thể chuyển đổi sang một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn hoặc có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu của một tổ chức khác với tổ chức phát hành (Công ty), được kế toán tương tự như đối với trái phiếu thường

Trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu phổ thông xác định của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành, được xác định riêng biệt thành cấu phần nợ phải trả là phần nợ gốc, và cấu phần vốn, là quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tại thời điểm ghi nhận ban đầu Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu

Tại ngày phát hành, giá trị cấu phần nợ phải trả của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của các khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi) của trái phiếu về giá trị hiện tại theo lãi suất áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch của trái phiếu tương tự nhưng không có quyền chuyển đổi sang cổ phiếu hoặc theo lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường mà Công ty có thể vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu với các điều khoản tương tự Sau ghi nhận ban đầu giá trị cấu phần nợ phải trả của trái phiếu chuyển đổi được ghi tăng tương ứng với phần chênh lệch giữa số lãi trái phiếu tính theo lãi suất thực cao hơn số lãi trái phiếu tính theo lãi suất danh nghĩa.

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

Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Giá trị cấu phần vốn (quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ phải trả của trái phiếu chuyển đổi tại ngày phát hành. Giá trị ghi sổ của quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu không được đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu. Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi 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.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi liên quan đến trái phiếu chuyển đổi phát hành thành công được phân bổ cho cả cấu phần nợ phải trả và cấu phần vốn theo tỷ lệ khoản tiền thu được của mỗi cấu phần.

- Phần chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho cấu phần nợ phải trả được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi và sau đó được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng vào chi phí tài chính.

- Phần chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho cấu phần vốn được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, 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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay, được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

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.

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

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công. Vốn góp của chủ sở hữu chỉ được ghi nhận tăng trên Báo cáo tình hình tài chính khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với việc thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu

Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được phân bổ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và không thành công

- Phần chi phí phân bổ cho cổ phiếu phát hành thành công được bu trừ vào thặng dư vốn
- Phần chi phí liên quan đến cổ phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu

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.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định hiện hành

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để dùng cho công tác khen thưởng khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

Phân phối lợi nhuận

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất, và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu từ thu phí giao thông đường bộ

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau
(a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn 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 đầu tư,
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

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

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu tài chính

Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư trái phiếu và hỗ trợ vốn được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư nợ gốc của các khoản đầu tư này và lãi suất áp dụng.

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B O T, chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

Khoản lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu từ các dự án B O T được ghi nhận giảm trừ dần vào doanh thu thu phí giao thông hàng năm của dự án theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại công văn số 6070/BTC-CST ngày 15 tháng 5 năm 2013

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hoạt động thu phí giao thông đường bộ

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

Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng

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

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

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

Ghi nhận giá vốn (tiếp theo)

Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

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

Giá vốn từ hợp đồng xây dựng

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

Hợp đồng xây dựng

Đối với trường hợp Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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 hợp nhất

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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 thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu

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

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xây lắp, hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động bán hàng do Công ty sản xuất và hoạt động cung cấp các dịch vụ hạ tầng cung với một số dịch vụ khác. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh

Các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm các doanh nghiệp, 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 cung 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. CÁC GIẢ ĐỊNH VÀ ƯỚC TÍNH QUAN TRỌNG

Các giả định và ước tính quan trọng liên quan đến tương lai và các yếu tố không chắc chắn trọng yếu trong ước tính tại thời điểm lập báo cáo, có thể dẫn đến rủi ro đáng kể làm điều chỉnh trọng yếu giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả trong năm tài chính tiếp theo, được trình bày dưới đây

Các ước tính và giả định quan trọng liên quan đến các dự án B O T

- Định giá các dự án B O.T Trong các giao dịch hợp nhất kinh doanh, giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con (quyền thu phí B O T) được xác định bằng phương pháp chiết khấu dòng tiền (DCF) dựa trên dòng tiền thu phí dự kiến trong tương lai để thu hồi vốn đầu tư
- Phân bổ khấu hao và lãi vay. Quyền thu phí và lãi vay liên quan đến dự án trong giai đoạn thu phí được khấu hao và phân bổ theo phương pháp tỷ lệ doanh thu.
- Ghi nhận lãi bảo toàn vốn chủ Lãi bảo toàn vốn chủ được ghi nhận trên cơ sở dồn tích dựa trên số dư vốn chủ sở hữu chưa thu hồi và tỷ suất bảo toàn vốn chủ được quy định cụ thể trong từng hợp đồng B O T. Đối với phần vốn vay, lãi suất tính thời gian thu hồi vốn tuân thủ theo quy định của hợp đồng B.O T

Các ước tính phụ thuộc lớn vào các giả định mang tính dự báo dài hạn về lưu lượng giao thông thực tế, lộ trình điều chỉnh mức giá thu phí, lãi suất vay biến động trên thị trường, tổng mức đầu tư quyết toán cuối cùng với cơ quan Nhà nước, cũng như chi phí vận hành, bảo trì và sửa chữa định kỳ của các dự án.

Sự thay đổi trong các giả định này sẽ ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ của quyền thu phí và các quyền tài sản khác phát sinh từ hợp đồng B.O T Ban Tổng Giám đốc Công ty thường xuyên cập nhật doanh thu, chi phí và lãi vay thực tế phát sinh vào phương án tài chính của dự án từ đó thực hiện điều chỉnh giá trị ghi sổ của các quyền phải thu này, định kỳ đánh giá và rà soát lại thời gian phân bổ của phần giá trị quyền thu phí tăng thêm do đánh giá lại để đảm bảo phù hợp với thực tế vận hành của dự án

V. CÁC GIẢ ĐỊNH VÀ ƯỚC TÍNH QUAN TRỌNG (tiếp theo)

Định giá tài sản thuần khi hợp nhất kinh doanh Công ty NBB

Tại thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty NBB ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả trên cơ sở thông tin sẵn có, kết quả thẩm định giá độc lập và xét đoán của Ban Tổng Giám đốc Trong đó, các dự án bất động sản được định giá theo phương pháp so sánh chiết trừ và chi phí thay thế. Nghĩa vụ tiềm tàng được ước tính đối với nghĩa vụ tiền sử dụng đất của các dự án chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chính thức trên cơ sở xét đoán của Ban Tổng Giám đốc, có xem xét các thông tin hiện có tại ngày mua và các rủi ro, yếu tố không chắc chắn liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất.

Việc xác định giá trị hợp lý chịu ảnh hưởng bởi mức độ không chắc chắn của các thông tin và giả định sử dụng, do thông tin pháp lý, quy hoạch và dữ liệu thị trường tại ngày mua chưa hoàn thiện, đồng thời nghĩa vụ tiền sử dụng đất chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định chính thức Vào ngày hợp nhất kinh doanh, giá trị ghi sổ của các dự án đã được điều chỉnh tăng thêm 464.547.582.489 đồng từ kết quả định giá, với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan là 92 909 516 498 đồng, đồng thời dự phòng nghĩa vụ tiền sử dụng đất được điều chỉnh tăng thêm 309 733 300.000 đồng, với tài sản thuế thu nhập hoãn lại tương ứng là 61 946 660 000 đồng Công ty chưa có đủ cơ sở đáng tin cậy để xác định mức ảnh hưởng của các thay đổi trong các giả định này

Ban Tổng Giám đốc sử dụng kết quả thẩm định giá độc lập, rà soát các giả định và thông tin pháp lý, quy hoạch, thị trường và các ước tính tốt nhất sẵn có tại thời điểm hợp nhất để đánh giá tính hợp lý của cơ sở và các giả định sử dụng trong việc xác định giá trị hợp lý

Ước tính nghĩa vụ tiền sử dụng đất

Công ty thực hiện ước tính nghĩa vụ tiền sử dụng đất đối với các dự án bất động sản mà nghĩa vụ tài chính về đất chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định chính thức với giá trị là 321 000.000.000 đồng Khoản dự phòng được xác định trên cơ sở các quy định và phương pháp xác định giá đất có liên quan, cùng với các thông tin và giả định hợp lý hiện có tại ngày lập Báo cáo tài chính, bao gồm giá bán, giá cho thuê, chi phí đầu tư xây dựng, công suất khai thác, tỷ lệ chiết khấu và tỷ lệ lợi nhuận của nhà đầu tư

Do việc xác định chính thức nghĩa vụ tiền sử dụng đất phụ thuộc vào kết quả xem xét và phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, một số giả định sử dụng trong quá trình ước tính có thể thay đổi Theo đó, nghĩa vụ tiền sử dụng đất được xác định chính thức trong tương lai có thể chênh lệch so với khoản dự phòng đã được ghi nhận Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, việc xác định phạm vi chênh lệch hợp lý, nếu có, phụ thuộc vào các thông tin và kết quả xác định nghĩa vụ chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

Lãi suất chiết khấu xác định cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi

Do không có thông tin trực tiếp về lãi suất của trái phiếu có các điều khoản và mức độ rủi ro tương đương nhưng không có quyền chuyển đổi, Ban Tổng Giám đốc sử dụng xét đoán để xác định lãi suất chiết khấu trên cơ sở thông tin thị trường dữ liệu tài chính sẵn có và đặc điểm của từng trái phiếu tại ngày phát hành Lãi suất chiết khấu áp dụng đối với trái phiếu CII425001 và CII425002 lần lượt là 10%/năm và 11%/năm

Việc xác định cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi chịu ảnh hưởng bởi lãi suất chiết khấu áp dụng tại ngày phát hành Bảng sau đây trình bày ảnh hưởng của việc thay đổi lãi suất chiết khấu, với giả định các yếu tố khác không thay đổi

V. CÁC GIẢ ĐỊNH VÀ ƯỚC TÍNH QUAN TRỌNG (tiếp theo)

Lãi suất chiết khấu xác định cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Đơn vị: VND

Trái phiếu	Tỷ lệ thay đổi lãi suất chiết khấu	Ảnh hưởng đến cấu phần nợ phải trả	Ảnh hưởng đến cấu phần vốn chủ sở hữu
CII425001	+ 0,5 điểm phần trăm	Giảm 21.187 419 163	Tăng 21 187 419 163
	- 0,5 điểm phần trăm	Tăng 21 847 330 206	Giảm 21 847 330 206
CII425002	+ 0,5 điểm phần trăm	Giảm 81 074 339 085	Tăng 81 074 339 085
	- 0,5 điểm phần trăm	Tăng 85.779 326 994	Giảm 85 779 326 994

Xem Thuyết minh VI 24 để biết thêm thông tin về trái phiếu chuyển đổi.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Tiền mặt	5 050 885 591	2 828 504 065
Tiền gửi không kỳ hạn	219.616 101 382	518 330 361 259
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	*126 794 264.205*	*219 621 767 316*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	*4 400 572 965*	*129 619 394 823*
Các ngân hàng và tổ chức khác	*88 421 264 212*	*169 089 199 120*
Các khoản tương đương tiền	266 006 644 832	254 096 824 861
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*203 500 000 000*	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	*33 450 000 000*	*199 000 000 000*
Lãi tiền gửi ngân hàng	*79 973 969*	*554 695 953*
Các ngân hàng khác	*28 976 670 863*	*54 542 128 908*
Cộng	**490.673.631.805**	**775.255.690.185**

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
Chỉ tiêu	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND
Cổ phiếu PC1	58.455 000	1 222 007.709 179	1 212 941 250 000	(19 099 242 105)	-	-	-	-
Cổ phiếu HUT	7.825 000	144 442.056 987	98 595 000 000	(45 847 056 987)	20 481.200	379 692 900 754	323 602 960 000	(56.089 940.754)
Cộng		**1.366.449.766.166**	**1.311.536.250.000**	**(64.946.299.092)**		**379.692.900.754**	**323.602.960.000**	**(56.089.940.754)**

Giá trị hợp lý của các cổ phiếu đang nắm giữ được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán của sàn giao dịch chứng khoán nơi các cổ phiếu này được niêm yết và giao dịch

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	**(56.089.940.754)**	**(61.897.927.638)**
Hoàn nhập/(trích lập) dự phòng trong kỳ	(8 856 358 338)	45 234 007 638
Số dư cuối kỳ	**(64.946.299.092)**	**(16.663.920.000)**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
a. Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn *(i)*	3 591 794 231 479	3 591.794 231 479	-	2 273 786 441 277	2 273 786.441.277	-
Ngân hàng VPBank	*1 395.510 952 603*	*1 395 510 952 603*	-	*1 065 100 000 000*	*1.065 100.000 000*	-
Ngân hàng Vietcombank	*1 200 593 755.707*	*1 200 593.755 707*	-	*535 000 000 000*	*535 000.000 000*	-
Ngân hàng VietinBank	*515.700 000 000*	*515 700 000 000*	-	*439 000 000 000*	*439 000.000 000*	-
Các ngân hàng khác	*479 989 523 169*	*479 989 523 169*	-	*234 686 441 277*	*234 686.441 277*	-
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)	1 623.270 232 143	1 575 820.067.362	(47 450.164.781)	1.216 326 523 850	1 184 129 800 618	(32 196 723 232)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (ii)	*346.225 414.523*	*346 225 414.523*	-	*316 542 062 117*	*316 542 062.117*	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (iii)	*309 974 077 601*	*287 606 901.164*	*(22 367 176 437)*	*286 659 591 031*	*279 545 856 143*	*(7.113 734 888)*
Công ty TNHH TM DV Đại Dũng (iv)	*293 638 000 000*	*293 638.000 000*	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	*245.563 606 095*	*245.563 606 095*	-	*246 571.394 362*	*246 571.394 362*	-
Công ty TNHH Tasco Land (v)	*239 700 000 000*	*239.700 000 000*	-	*239 700 000 000*	*239 700 000 000*	-
Các đối tượng khác	*188 169.133 924*	*163.086 145 580*	*(25 082 988 344)*	*126 853.476 340*	*101 770 487 996*	*(25.082.988.344)*
Các khoản tiền lãi	145.768 085.942	139 548.802.543	(6 219 283 399)	68 236 780 897	66 152 264 422	(2.084 516 475)
Cộng	**5.360.832.549.564**	**5.307.163.101.384**	**(53.669.448.180)**	**3.558.349.746.024**	**3.524.068.506.317**	**(34.281.239.707)**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
b. Dài hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng						
VIB *(i)*	40.000.000 000	40 000 000 000	-	-	-	-
Trái phiếu *(vi)*	150 000.000 000	150 000 000 000	-	150 000 000 000	150.000 000 000	-
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)	525 145.897 037	525 145 897 037	-	213 329 352.428	213.329 352 428	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	*208 321 266 702*	*208 321.266.702*	-	*199 521 266 702*	*199 521 266 702*	-
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	*203 016 544 609*	*203 016.544.609*	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khang Nguyên	*100 000 000 000*	*100 000.000 000*	-	-	-	-
Các đối tượng khác	*13 808 085 726*	*13 808.085.726*	-	*13 808 085.726*	*13 808 085.726*	-
Các khoản lãi dự thu	3 401 107 480	3.401 107 480	-	1 166 352 448	1 166 352 448	-
Cộng	**718.547.004.517**	**718.547.004.517**	**-**	**364.495.704.876**	**364.495.704.876**	**-**
Tổng cộng	**6.079.379.554.081**	**6.025.710.105.901**	**(53.669.448.180)**	**3.922.845.450.900**	**3.888.564.211.193**	**(34.281.239.707)**

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 104 ngày đến 13 tháng, với lãi suất dao động từ 2,1%/năm đến 8,5%/năm Một số khoản tiền gửi đã được Công ty sử dụng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty và các công ty con

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

(iii) 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 kỳ là 10,5%/năm Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu

(iv) Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng với thời hạn thu hồi 12 tháng hoặc sẽ thu hồi ngay khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn Lãi suất áp dụng trong kỳ là 12%/năm Khoản hỗ trợ vốn này không có tài sản đảm bảo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

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

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

(vi) Đầu tư trái phiếu của Công ty là các trái phiếu do các ngân hàng thương mại phát hành với thời hạn trái phiếu 10 năm, lãi suất được hưởng trong kỳ từ 5,675%/năm đến 7,2%/năm. Công ty đã sử dụng toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4 579 636 245	(4 579 636 245)	4 579.636 245	(4 579 636 245)
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ		-		-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront *(i)*	803 369 650 000		-	803 369 650.000		-
Công ty TNHH Golden Real Estate	19 998 000 000		-	19 998 000.000		-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	16 150 000 000		-	16 150.000.000		-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	5 000 000 000	-	(5 000 000 000)	5 000.000 000	-	(5 000 000 000)
Công ty Cổ phần Hifill	2 000 000 000	-	(2 000 000 000)	2 000.000 000	-	(2 000 000 000)
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG	1 000 000 000	-	(1 000 000.000)	1.000 000 000	-	(1 000 000 000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	-		-	29.700 000 000	13 011 570 000	(16 688 430 000)
Cộng	**847.517.650.000**		**(8.000.000.000)**	**877.217.650.000**		**(24.688.430.000)**

(i) Tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia - tên hiện tại là CII Invest, công ty con của Công ty, đã ký các hợp đồng chuyển nhượng 24 002 700 cổ phần (tương ứng với 80,001% vốn góp) với giá gốc khoản đầu tư là 615 568.348.261 đồng trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront) với giá trị là 800 041 071 388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính

Tình hình biến động dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	**(24.688.430.000)**	**(24.688.430.000)**
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	16 688 430 000	-
Số dư cuối kỳ	**(8.000.000.000)**	**(24.688.430.000)**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a. Ngắn hạn				
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	395 255.691 869	-	429 915 125 825	-
Phải thu khách hàng khác	219 200.813 884	(23 253.856 895)	162.690 996.706	(23 570 375 810)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình Sài Gòn	*91.958 250 427*	-	*48 876.730 468*	-
Các đối tượng khác	*127 242 563 457*	*(23 253 856 895)*	*113 814.266 238*	*(23 570 375 810)*
Cộng	**614.456.505.753**	**(23.253.856.895)**	**592.606.122.531**	**(23.570.375.810)**
b. Dài hạn				
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	25 604 074.273	-	23 598 225 137	-
Tổng cộng	**640.060.580.026**	**(23.253.856.895)**	**616.204.347.668**	**(23.570.375.810)**

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc *(i)*	191 784 271 900	-	191 784 271 900	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	40 447 883 701	-	40 447 883 701	-
Các đối tượng khác	148 940 793 357	(25 521 910 924)	201 601 714 344	(25 215 194 465)
Cộng	**381.172.948.958**	**(25.521.910.924)**	**433.833.869.945**	**(25.215.194.465)**
b. Dài hạn				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả *(ii)*	1.860 680 590 540	-	-	-
Các đối tượng khác	880 413 282 904	-	20 357 494 600	-
Cộng	**2.741.093.873.444**	**-**	**20.357.494.600**	**-**
Tổng cộng	**3.122.266.822.402**	**(25.521.910.924)**	**454.191.364.545**	**(25.215.194.465)**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

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

(ii) Số dư trả trước cho người bán dài hạn thể hiện các khoản tạm ứng theo hợp đồng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận.

5. Phai thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a. Phải thu ngắn hạn				
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	240 665 552 875	-	233 011 958 875	-
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư *(i)*	140 241 454 319	-	140 241 454 319	-
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B O T *(ii)*	92 829 816 660	-	114 568 104 000	-
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	83 812 716 716	(42 347.882 401)	77 398 114 098	(42 696 187.970)
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	35.006 593 829	(3 297.798 442)	35 006 593 829	(3 297 798.442)
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	32.147 484 855	-	34 046 315 727	-
Các khoản phải thu khác	198.660.428 207	(79 964 023 041)	199 770 046 144	(73 228 326 008)
Cộng	**823.364.047.461**	**(125.609.703.884)**	**834.042.586.992**	**(119.222.312.420)**
b. Phải thu dài hạn				
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B O T *(ii)*	1.741 337 576 397	-	1 681 362 771 008	-
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án *(iii)*	554 000 000 000	-	554 000 000 000	-
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	54 921 310 000	-	34 256 394 000	-
Các khoản phải thu khác	2 602 185 427	-	232 051 715	-
Cộng	**2.352.861.071.824**	**-**	**2.269.851.216.723**	**-**
Tổng cộng	**3.176.225.119.285**	**(125.609.703.884)**	**3.103.893.803.715**	**(119.222 312.420)**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Phải thu khác (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội *(*)*	948 579 811 096	1 007.866 049 287
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận *(**)*	785 605 928.841	678 993 931 409
Dự án mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương *(***)*	99 981.653.120	109 070 894.312
	1.834.167.393.057	**1.795.930.875.008**
Trừ Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(92 829 816 660)	(114.568 104 000)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	**1.741.337.576.397**	**1.681.362.771.008**

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

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

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

(iii) Giá trị quyền tham gia phát triển các dự án kinh doanh bất động sản và khu đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB"), được Công ty mua trước thời điểm NBB trở thành công ty con của Công ty, bao gồm

- Chi phí mua 30% quyền hợp tác phát triển dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi với giá trị là 404 000 000 000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng ký ngày 08 tháng 12 năm 2023 Công ty mẹ được phân chia 30% lợi nhuận trực tiếp của dự án;
- Chi phí mua 30% quyền tham gia đầu tư và phát triển khu đất tại phường Phú Định Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 150 000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 11 tháng 12 năm 2023 Công ty mẹ sẽ được nhận 30% lợi nhuận sau thuế trực tiếp từ việc đầu tư phát triển dự án.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá trị nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)	390 006 725 426	336 337 277 246	(53 669 448.180)	360.455 822 442	326 174 582 735	(34 281.239.707)
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (i)	*358 013 133 545*	*329 426 673.709*	*(28 586 459.836)*	*328 462 230 561*	*319 263 979 198*	*(9 198.251.363)*
Các đối tượng khác	*31 993 591 881*	*6 910 603.537*	*(25 082 988.344)*	*31 993 591 881*	*6 910 603 537*	*(25 082.988.344)*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	23 723 479 433	469 622 538	(23.253 856 895)	25 000 623 759	1 430.247 949	(23.570 375 810)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	25 592 326 063	70 415.139	(25 521 910 924)	25 638 189 413	422 994 948	(25.215 194 465)
Phải thu ngắn hạn khác	241 209 442 072	115 599 736.188	(125.609.703 884)	207 331.183 380	88.108.870 960	(119.222 312 420)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng A2Z (ii)	*60 500 000 000*	*23 512 770 360*	*(36.987 229 620)*	*66 500 000 000*	*35 677.308 650*	*(30.822 691 350)*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 5 (iii)	*35.006 593 829*	*31 708 795 387*	*(3.297 798 442)*	*35.006 593 829*	*31.708.795 387*	*(3.297 798 442)*
Các đối tượng khác	*145.702.848 243*	*60 378 172 421*	*(85.324 675 822)*	*105.824 589 551*	*20 722.766 923*	*(85.101 822 628)*
Cộng	**680.531.972.994**	**452.477.053.111**	**(228.054.919.883)**	**618.425.618.994**	**416.136.696.592**	**(202.289.122.402)**

Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn

(i) Khoản nợ quá hạn có khả năng thu hồi thông qua phần lợi nhuận được chia cho Công ty Khánh An từ dự án nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu đến cầu Cổ Chiên, tỉnh Vĩnh Long do Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu trực tiếp thanh toán cho Công ty theo quyết định của Tòa án

(ii) Tại ngày lập báo cáo tài chính, căn cứ vào thời gian quá hạn và tình trạng thu hồi thực tế của khoản nợ phải thu theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành

(iii) Khoản nợ quá hạn có khả năng thu hồi căn cứ vào tiến độ thanh toán theo Quyết định của Tòa án.

Đối với các khoản phải thu quá hạn còn lại, Ban Tổng Giám đốc đánh giá vẫn có khả năng thu hồi dựa trên tình trạng thanh toán và các thông tin hiện có tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	4 602.678 028	-	4 602 678 028	-
Công cụ, dụng cụ	245.000.000	-	245 000 000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5 611 532 112.995	-	4 842 953 613 066	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	*5 250 378.595 059*	-	*4 547.066 379 509*	-
Các công trình xây dựng dở dang	*360 004.389 118*	-	*294 886 771 572*	-
Chi phí cung cấp dịch vụ dở dang	*1.149.128 818*	-	*1 020 461 985*	-
Bất động sản đã hoàn thành để bán	59.880 962 593	-	32 081 847 603	-
Hàng hóa khác	473 333.692	(473 333 692)	473 333 692	(473 333 692)
Cộng	**5.676.734.087.308**	**(473.333.692)**	**4.880.356.472.389**	**(473.333.692)**

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Khu dân cư NBB Garden III *(i)*	1 752 731 956 891	1.216 827 843 214
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II *(ii)*	1.270 365 066 610	1.186 604 097 134
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi *(iii)*	1.404.400 993 668	1.337.485 548 380
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi *(iv)*	694 999 598 612	693.557.715.722
Các dự án khác	127 880 979 278	112 591.175 059
Cộng	**5.250.378.595.059**	**4.547.066.379.509**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(i) Dự án tọa lạc tại Phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024 và được Uỷ ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang trong giai đoạn thi công phần móng và tầng hầm.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, giá trị ghi sổ của hai dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II và Khu dân cư NBB Garden III bao gồm 383.230.168.491 đồng là phần giá trị tăng thêm được ghi nhận do việc đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất Công ty NBB

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

Giá trị ghi sổ của dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm 81.317.413.998 đồng là giá trị tăng thêm của dự án do định giá lại giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất công ty NBB

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

8. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	7.520 762 969	4 758 986 366
Chi phí bảo hiểm	1 490 280 761	4 408.511 028
Các khoản chi phí chờ phân bổ khác	2 574 050 178	1 726 393 677
Cộng	**11.585.093.908**	**10.893.891.071**
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay của các dự án B O T *(i)*	4 217 297 582 286	3 956 742 829.448
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	170 515 783 923	216 255 612.353
Chi phí trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	153 513 744 370	139 510 584 370
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	77 930 801 476	87.651 772.746
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê	14 081 229 664	24 464 256 099
Các khoản chi phí chờ phân bổ khác	117 601 243.038	119 531 556 742
Cộng	**4.750.940.384.757**	**4.544.156.611.758**
Tổng cộng	**4.762.525.478.665**	**4.555.050.502.829**
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1	1 333 779 730 199	1 320 080.792 336
Dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	1 365 670 261 743	1.225 942 384 937
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.010 951 610 797	905 428.963 471
Dự án cầu Cỗ Chiên	278 672 370 734	289 212 487 242
Dự án nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu đến cầu Cỗ Chiên, tỉnh Vĩnh Long	228 223 608 813	216 078 201 462
Cộng	**4.217.297.582.286**	**3.956.742.829.448**

Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 là 43,44%, Dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận là 7,78% Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 4% Dự án cầu Cỗ Chiên là 28% và Dự án nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu đến cầu Cỗ Chiên, tỉnh Vĩnh Long là 15%

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Tài sản ngắn hạn khác

Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản tiền và tương đương tiền đã được cầm cố hoặc bị hạn chế sử dụng để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Công ty.

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	**414.687.399.518**	**41.066.170.074**	**65.578.306.277**	**4.586.051.759**	**525.917.927.628**
Mua trong kỳ	-	4 520 126 327	10 898 346.125	1 630 297 042	17 048.769 494
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1 846 200 000)	-	(1 846.200 000)
Số dư cuối kỳ	**414.687.399.518**	**45.586.296.401**	**74.630.452.402**	**6.216.348.801**	**541.120.497.122**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	**62.736.614.480**	**34.134.772.240**	**58.416.359.728**	**4.444.065.374**	**159.731.811.822**
Khấu hao trong kỳ	7 573.486 515	1 677.304 760	2 454 401 295	354 604.942	12.059 797 512
Thanh lý nhượng bán	-	-	(1 846 200 000)	-	(1 846 200 000)
Số dư cuối kỳ	**70.310.100.995**	**35.812.077.000**	**59.024.561.023**	**4.798.670.316**	**169.945.409.334**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	**351.950.785.038**	**6.931.397.834**	**7.161.946.549**	**141.986.385**	**366.186.115.806**
Số dư cuối kỳ	**344.377.298.523**	**9.774.219.401**	**15.605.891.379**	**1.417.678.485**	**371.175.087.788**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	**20.304.044.320.612**	**32.560.976.986**	**4.355.757.245**	**20.340.961.054.843**
Đầu tư XDCB hoàn thành	23 272 504 237	-	-	23 272 504.237
Giảm khác	-	-	(80 000 000)	(80 000 000)
Điều chỉnh giảm giá trị theo quyết toán	(5 773 371 116)	-	-	(5 773 371 116)
Số dư cuối kỳ	**20.321.543.453.733**	**32.560.976.986**	**4.275.757.245**	**20.358.380.187.964**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	**5.030.964.061.170**	**22.847.529**	**3.543.566.787**	**5.034.530.475.486**
Khấu hao trong kỳ	534 707 899 085	-	99 855 677	534 807.754.762
Số dư cuối kỳ	**5.565.671.960.255**	**22.847.529**	**3.643.422.464**	**5.569.338.230.248**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	**15.273.080.259.442**	**32.538.129.457**	**812.190.458**	**15.306.430.579.357**
Số dư cuối kỳ	**14.755.871.493.478**	**32.538.129.457**	**632.334.781**	**14.789.041.957.716**

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu Tỷ lệ khấu hao của từng dự án được thể hiện như thuyết minh chi tiết bên dưới đây Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế hàng năm

Các dự án B O T của Công ty đã hoàn thành việc thu phí hoàn vốn đầu tư và đang chờ thanh lý quyền thu phí với cơ quan Nhà nước bao gồm Dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới, Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu. Tổng nguyên giá của các quyền thu phí này là 2 129 694 023 235 đồng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

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

Quyền thu phí giao thông có được từ việc đầu tư xây dựng dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức hợp đồng B.O T với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 lần lượt là 9.551.027 656 948 đồng và 8 150 695 032 931 đồng Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B O.T số 14/HĐ B O T-GTVT ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Tháp và các phụ lục hợp đồng Dự án này được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ 0h ngày 09 tháng 8 năm 2022 Theo phương án tài chính trong phụ lục hợp đồng B O.T năm 2019 Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 14 năm 8 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư xây dựng dự án Tỷ lệ khấu hao hiện nay của Dự án là 31,35%

Tại ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("Công ty dự án"), Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng thêm 691 728 230 913 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên báo cáo tài chính của công ty con Giá trị còn lại của giá trị tăng thêm tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 538 010 846 265 đồng.

b. Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B O T với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 lần lượt là 3 612 675 784 800 đồng và 3.052.759 836 342 đồng Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B O T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 01 tháng 4 năm 2021 Theo hợp đồng B O T và các phụ lục, Công ty được thu phí hoàn vốn dự kiến trong khoảng 17 năm 9 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 14%/năm, bao gồm cả giai đoạn đầu tư xây dựng Tỷ lệ khấu hao hiện nay của Dự án là 6%.

c. Dự án nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu đến cầu Cổ Chiên, tỉnh Vĩnh Long

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu đến cầu Cổ Chiên, tỉnh Vĩnh Long với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 lần lượt là 1 120 436.031.106 đồng và 671 891 031 601 đồng Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 05 tháng 7 năm 2021, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư của dự án với cơ quan Nhà nước Tỷ lệ khấu hao hiện nay là 50%.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 lần lượt là 698 254 877 278 đồng và 404 427 864 828 đồng Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B O T ký ngày 09 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trạm thu phí đường ĐT741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư đoạn Km 21 + 000 đến Km 49 + 670,4 từ ngày 01 tháng 8 năm 2006 Đoạn Km 0 + 000 đến Km 21 + 000 được xây dựng năm 2009 và chính thức đưa vào vận hành khai thác từ ngày 01 tháng 9 năm 2011 Theo hợp đồng B O T, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 30,81 năm, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng là 8,4%/năm Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 10,466%

Tại ngày mua Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG, Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng lên 276 430 752 980 đồng. đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con Giá trị còn lại của giá trị tăng thêm tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 119 445.387.110 đồng

e. Dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B O T với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 lần lượt là 1 488 982 326 887 đồng và 1 386 345 395 628 đồng Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B O T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải Trạm Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí từ thời điểm 0h ngày 01 tháng 4 năm 2017 Thời gian thu phí khoảng 22 năm 1 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 2 năm 2038 theo hợp đồng B.O T, thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 12%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Tỷ lệ khấu hao hiện nay của Dự án là 2 54%

f. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Vĩnh Long với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 lần lượt là 752.313.769 586 đồng và 432.296.098.773 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B O T ký với Bộ Giao thông Vận tải Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2016 Theo hợp đồng B O T và phụ lục, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng Tuy nhiên, thời gian thu phí có thể điều chỉnh theo hợp đồng ban đầu là 16 năm 11 tháng khi phát sinh các sự kiện như được quy định tại phụ lục hợp đồng Thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 35%

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Cao ốc văn phòng VND	Sàn thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Bất động sản đầu tư cho thuê					
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	**5.836.987.368**	**752.840.410.012**	**11.456.877.904**	**52.823.615.259**	**822.957.890.543**
Tăng trong kỳ	-	8 118 726 669	-	-	8 118 726 669
Số dư cuối kỳ	**5.836.987.368**	**760.959.136.681**	**11.456.877.904**	**52.823.615.259**	**831.076.617.212**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	**839.830.635**	**106.628.972.944**	**1.058.143.450**	**9.248.735.862**	**117.775.682.891**
Khấu hao trong kỳ	64 066 112	18 902.075.776	232 764.129	1 451.939 321	20.650.845 338
Số dư cuối kỳ	**903.896.747**	**125.531.048.720**	**1.290.907.579**	**10.700.675.183**	**138.426.528.229**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	**4.997.156.733**	**646.211.437.068**	**10.398.734.454**	**43.574.879.397**	**705.182.207.652**
Số dư cuối kỳ	**4.933.090.621**	**635.428.087.961**	**10.165.970.325**	**42.122.940.076**	**692.650.088.983**

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm, kết thúc vào ngày 19 tháng 1 năm 2056

Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ là tài sản được hình thành từ hợp đồng B O T kết hợp B T Dự án bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4 năm 2021 Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm

Nguyên giá của các bất động sản đầu tư đã thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng tại ngày cuối kỳ và đầu kỳ lần lượt là 766 796 124 049 đồng và 758 677 397 380 đồng

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	66.387 803 737	60 881.111 037
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ	43 611 438 527	44 289 626 759
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	**22.776.365.210**	**16.591.484.278**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận *(i)*	1.288 893 569 119	59.581 480.463
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm *(ii)*	578 614 147.280	409 394 982 880
Các dự án khác	127 874 604 120	104.329 882 274
Cộng	**1.995.382.320.519**	**573.306.345.617**

(i) Dự án mở rộng cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận có tổng chiều dài của dự án là 96 13 km với tổng mức đầu tư 36.172,41 tỷ đồng Dự án dự kiến hoàn thành và đưa vào khai thác trong năm 2028, với thời gian thu phí hoàn vốn dự kiến 17 năm 2 tháng

(ii) Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc - Nam trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hình thức B T, được Nhà nước thanh toán bằng hình thức giao đất

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	**573.306.345.617**	**2.716.021.811.148**
Chi phí đầu tư xây dựng phát sinh trong kỳ	1 506 686 605 121	64 692 633.314
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(23 272 504 237)	(5 933 232 093)
Chuyển sang chi phí trả trước	(20 513 379 465)	(2 784 756 377)
Chuyển sang giá vốn	(42 494 313 632)	-
Tăng/(giảm) khác	1 769 567 115	(8 594 914 309)
Số dư cuối kỳ	**1.995.382.320.519**	**2.763.401.541.681**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Thuế thu nhập hoãn lại

	Lãi vốn chủ dự án B.O.T Xa Lộ Hà Nội *(i)* VND	Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B.O.T khác *(ii)* VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua *(iii)* VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
a. Tài sản thuế hoãn lại						
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Số đầu kỳ	**221.730.530.834**	**23.175.006.387**	**61.946.660.000**	**-**	**102.780.894.617**	**409.633.091.738**
Thuế suất thuế TNDN	20%	5%-14,23%	20%	20%	20%	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	15 117 990 741	(17.702 447 147)	-	-	(43.275.738 792)	(45 863 195 198)
Tăng khác	-	-	-	-	576 623 377	576 623.377
Số cuối kỳ	**206.612.540.093**	**40.877.453.534**	**61.946 660 000**	**-**	**145.483.009.932**	**454.919.663.559**
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Số đầu kỳ	**201.573.209.846**	**45.447.528.706**	**61.946.660.000**	**-**	**178.191.931.908**	**487.159.330.460**
Thuế suất thuế TNDN	20%	5%-14,23%	20%	20%	20%	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	11 857 247 640	(4 099 545 007)	-	-	(12 594 879 299)	(4 837 176 666)
Số cuối kỳ	**189.716.962.206**	**49.547.073.713**	**61.946 660 000**	**-**	**190.786.811.207**	**491.996.507.126**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

	Lãi vốn chủ dự án B O T Xa Lộ Hà Nội *(i)* VND	Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B O T khác *(ii)* VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua *(iii)* VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
b. Thuế hoãn lại phải trả						
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Số đầu kỳ	-	-	**247.112.273.531**	**4.998.078.803**	**34.677.766.107**	**286.688.118.441**
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	20%	20%	20%	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	(9 733 504 440)	(4 211.226 775)	7.912 390 665	(6 032 340 550)
Số cuối kỳ	-	-	**237.378 769.091**	**786.852.028**	**42.490.156.772**	**280.655.777.891**
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Số đầu kỳ	-	-	**234.134.267.611**	**26.039.860.287**	**32.092.650.116**	**292.266.778.014**
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	20%	20%	20%	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	(9 733 504 440)	18 445 646 578	629 812 311	9 341 954 449
Số cuối kỳ	-	-	**224.400.763.171**	**44 485.506 865**	**32.722.462 427**	**301.608.732.463**
Tổng chi phí thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất						**4 504.777.783**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

(i) Theo hợp đồng B O T Dự án mở rộng Xa Lộ Hà Nội, Công ty được hưởng lãi bảo toàn vốn chủ trong thời gian thi công là 14%/năm. Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ phát sinh trong giai đoạn này được ghi nhận vào doanh thu tài chính của kỳ phát sinh và sẽ được giảm trừ dần vào doanh thu thu phí khi dự án đi vào hoạt động. Công ty đã thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% cho giá trị lãi vốn chủ nêu trên, đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng mức thuế suất để phản ánh khoản thuế sẽ được khấu trừ trong tương lai khi phát sinh doanh thu thu phí. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư lãi bảo toàn vốn chủ của Dự án còn được khấu trừ là 948 579 811 096 đồng *(xem Thuyết minh VI 5)*, theo đó giá trị thuế thu nhập còn được khấu trừ tương ứng là 189 715 962 206 đồng.

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

- Dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận. Công ty ghi nhận tài sản thuế hoãn lại cho khoản lãi bảo toàn vốn chủ và chênh lệch lãi suất đi vay của dự án là 706 393 689 442 đồng với mức thuế suất 5%, tương ứng 35 319 684 472 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận thuế hoãn lại là thuế suất ưu đãi của Dự án;

- Dự án B O T mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương số dư lãi vốn chủ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 99 981 653 120 đồng, thuế hoãn lại tương ứng là 14 227.389.241 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận tài sản thuế hoãn lại của dự án này là 14,23%, được tính theo thuế suất bình quân của các kỳ dự kiến thu hồi tài sản.

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

- Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty NBB, ghi nhận:

  - Tài sản thuế hoãn lại từ khoản nợ tiềm tàng liên quan đến tiền sử dụng đất của dự án bất động sản đã bàn giao với giá trị là 61.946 660 000 đồng;

  - Thuế hoãn lại phải trả từ giá trị tăng thêm khi đánh giá lại các dự án khu căn hộ cao tầng NBB II, NBB Garden III và khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi với giá trị là 92 909.516 498 đồng.

  Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được chuyển nhượng hay khi nợ phải trả được thanh toán. Các khoản tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả này sẽ được hoàn nhập khi Công ty chuyển nhượng tài sản hoặc khi thanh toán nghĩa vụ nợ.

- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 538 010 846 265 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 107 602 169 251 đồng.

- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án Đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT741 tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 119 445 387 110 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 23 889 077 422 đồng.

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

15. Lợi thế thương mại

Biến động của lợi thế thương mại trong kỳ

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Số cuối kỳ và đầu kỳ	2 600 636 223 354
Hao mòn lũy kế	
Số đầu kỳ	**1.977.049.497.302**
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	162 758 063 398
Số cuối kỳ	**2.139.807.560.700**
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	**623.586.726.052**
Số cuối kỳ	**460.828.662.654**

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả	386 131 308 640	69 913 652 574
Các đối tượng khác	430 176 997 900	425 876 004 778
Cộng	**816.308.306.540**	**495.789.657.352**

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	96 715 473 842	69 064 747 700
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Quảng Nam	33 332 030 100	35.766 206 100
Các đối tượng khác	9 619 242 753	11 463 122.987
Cộng	**139.666.746.695**	**116.294 076.787**

18. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	19 097 128 724	38 884 882 778

Số dư bao gồm 4 745.852.556 đồng cổ tức phải trả cho các cổ đông Công ty mẹ chưa thực hiện lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và sẽ được chi trả khi các thủ tục liên quan hoàn tất. Ngoài ra, không có khoản cổ tức nào đã quá thời hạn thanh toán

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

19. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	1.353 920 536	-	-	1 353.920 536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.887 460 311	8.651 483 441	-	3 235 976.870
Thuế thu nhập cá nhân	856 219 749	2.365 765.284	2 159 582 279	650 036 744
Các khoản khác	555 789 595	365 693 855	837 418 000	1 027 513 740
Cộng	**14.653.390.191**	**11.382.942.580**	**2.997.000.279**	**6.267.447.890**
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	15 565.359 443	180 260.581 174	180 886 668 297	14 939 272.320
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44 938.928 305	79 546.096 459	85 122 175 549	39 362 849 215
Thuế thu nhập cá nhân	7 137 810 591	22 476 659 315	22 455 478 870	7 158 991 036
Các khoản thuế và phí, lệ phí khác	-	2 976 101 868	1 720 729 283	1.255 372 585
Cộng	**67.642.098.339**	**285.259.438.816**	**290.185.051.999**	**62.716.485.156**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay phải trả	95 037 985 905	86 257 100 930
Chi phí thi công công trình	26 430 458 157	40 863 788 407
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	5 618 998 857	3 299 235 790
Cộng	**127.087.442.919**	**130.420.125.127**

21. Phải trả khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	298 235 000 000	298 235 000 000
Phải trả chi phí lãi vay	185.384 609 782	202 840.734 218
Quỹ bảo trì phải trả	93.171 415 493	96 074 925 357
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	48 910 607.700	64 225 014 700
Các khoản thu hộ	10 434 087.091	13 713 326 519
Các khoản phải trả, phải nộp khác	50 550 948 806	54 304 349 677
Cộng	**686.686.668.872**	**729.393.349.471**
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	76 041 790.334	77 412 453 473
Các khoản phải trả phải nộp khác	7 700 000 000	9 083 176 294
Cộng	**83.741.790.334**	**86.495.629.767**
Tổng cộng	**770.428.459.206**	**815.888.979.238**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Trong kỳ Tăng VND	Trong kỳ Giảm VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Ngân hàng Vietinbank	1 178 500 000 000	1 019 000 000 000	414 000 000.000	573 500 000 000
Ngân hàng Vietcombank	589 500 000 000	825.500 000.000	571.000 000.000	335.000 000.000
Ngân hàng OCB	350 000 000 000	350 000 000.000	122 910 000 000	122 910 000 000
Ngân hàng VIB	320 000 000 000	321 041 666.669	609 800 000 000	608 758 333 331
Ngân hàng TPBank	200 000 000 000	200 000 000 000	-	-
Ngân hàng BIDV	148 382 069 365	378.592 552 498	476.708 725 754	246 498 242 621
Ngân hàng BVBank	57 600 000 000	57 600 000 000	50 000 000 000	50 000 000 000
Các công ty chứng khoán	669 387 696 540	643 004 751 545	57 618 527 324	84 001 472 319
Vay các cá nhân và tổ chức khác	1.222 369 324 317	3 000 000 000	67 752 131 191	1 287 121 455 508
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả *(xem Thuyết minh b)*	1.612 558 191 967			1 159 519 974 058
Trái phiếu đến hạn trả	750 009 985 058			577.537 138 197
Cộng	**7.098.307.267.247**	**3.797.738.970.712**	**2.369.789.384.269**	**5.044.846.616.034**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Trong kỳ Tăng VND	Trong kỳ Giảm VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Vay dài hạn	**15.888.895.125.128**	**3.731.545.429.925**	**1.443.554.333.129**	**14.053.945.246.241**
Ngân hàng Vietcombank	7 248 801 366 612	119 651 547.723	905 866.432 081	8 035.016 250 970
Ngân hàng VPBank	5 953.975 189.691	2 532.681 926.571	114 366.000 000	3 535 659 263 120
Ngân hàng Vietinbank	1.283.523 207.911	196.602 372 296	68 103 164 385	1 155 024 000 000
Ngân hàng TPBank	1.153.196 476 460	1.316 250 000	60 000 000 000	1 211 880 226 460
Ngân hàng VIB	792.593 333 335	881.293 333 335	88 700 000.000	-
Ngân hàng BIDV	609 167 505 691	-	150 112 000 000	759 279 505 691
Vay các bên liên quan	10 000 000 000	-	-	10 000 000 000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	450 199 237 395	-	56 406 736.663	506 605 974 058
Trừ Số phải trả trong 12 tháng tới	(1 612 558 191 967)			(1 159 519.974.058)
Trái phiếu phát hành	**2.547.996.931.241**	**508.304.188.627**	**3.200.000.000**	**2.215.425.637.350**
Trái phiếu CII012029_G	1 035 000 000 000	-	-	1 035 000 000.000
Trái phiếu CII12504	500 000 000 000	500 000 000 000	-	-
Trái phiếu CIIB2426001	300 000 000 000	-	-	300 000.000.000
Trái phiếu CIIB2427001	300 000 000 000	-	-	300 000.000 000
Trái phiếu CII12502	300 000 000 000	-	-	300 000 000 000
Trái phiếu CII12503	280 000 000 000	-	-	280 000 000 000
Trái phiếu CIIH2427002	200 000 000 000	-	-	200 000 000 000
Trái phiếu CII12501	200 000 000 000	-	-	200.000 000 000
Trái phiếu CIIH2427004	108 000.000 000	-	-	108.000 000.000
Trái phiếu CIIH2427003	100 000 000 000	-	-	100 000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(14 503 068 759)	8 304 188 627	3 200 000 000	(19 574.362 650)
Trừ Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(760 500.000 000)			(588 000 000 000)
Cộng vay và nợ dài hạn	**18.436.895.056.369**	**4.239.849.616.552**	**1.446.754.333.129**	**16.269.370.883.591**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22. 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 kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	1 612 558 191 967	1 159 519 974 058
Trong năm thứ hai	1 804 310 183 997	1 433 460 575 775
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	7 373 962 503 003	6 572 335 581 803
Sau năm năm	6 710.625 438 128	6 048 149 088 663
	17.501.456.317.095	**15.213.465.220.299**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(1 612.558 191 967)	(1 159 519 974 058)
Cộng	**15.888.898.125.128**	**14.053.945.246.241**

Lịch thanh toán trái phiếu

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	760 500 000 000	588 000 000 000
Trong năm thứ hai	1 602 500 000 000	592 500 000 000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	960 000 000.000	1 642 500 000 000
	3.323.000.000.000	**2.823.000.000.000**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(760 500 000 000)	(588 000 000 000)
Trừ: Chi phí phát hành trái phiếu *(*)*	(14 503 068 759)	(19 574 362 650)
Cộng	**2.547.996.931.241**	**2.215.425.637.350**

(*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn

Trái phiếu CII012029_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,
- Bảo lãnh thanh toán Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm

Đến ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đã mua lại 1 150 000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 115 000 000 000 đồng

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

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 CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn (tiếp theo)

Trái phiếu CIIB2427001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100 000.000 đồng/trái phiếu,
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3 000;
- Hình thức Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Tài sản đảm bảo Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành. 22 tháng 7 năm 2024,
- Kỳ hạn. 36 tháng,
- Lãi trái phiếu Lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4 85% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Quân Đội Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Á Châu và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan,
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi 3 tháng/lần, trả lãi sau,
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty

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

- Mệnh giá trái phiếu. 100 000 000 đồng/trái phiếu,
- Số lượng trái phiếu phát hành. 3.000,
- Hình thức Phát hành riêng lẻ,
- Trái chủ nhà đầu tư tổ chức và cá nhân,
- Loại trái phiếu trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản,
- Tài sản đảm bảo Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty,
- Ngày phát hành 10 tháng 7 năm 2025
- Kỳ hạn 05 năm kể từ ngày phát hành,
- Lãi trái phiếu Lãi suất cố định là 10,25%/năm đối với 2 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 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").

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,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn (tiếp theo)

Trái phiếu CII12503 với tổng mệnh giá phát hành là 280 tỷ đồng (tiếp theo)

- 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 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 2 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 tháng (hoặc tương đương) của 4 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 kỳ tính lãi đầu tiên theo công thức mà nhỏ hơn 9,8%/năm thì Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đó được xác định là 9,8%/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 tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm),
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 *(mã chứng khoán. CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024

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,

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn (tiếp theo)

Trái phiếu CII12501 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng (tiếp theo)

- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành,
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,25%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 2 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 tháng (hoặc tương đương) của 4 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 kỳ tính lãi đầu tiên theo công thức mà nhỏ hơn 10%/năm thì Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đó được xác định là 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).

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 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

Trái phiếu CIIH2427003 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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn (tiếp theo)

Trái phiếu CIIH2427003 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ đồng (tiếp theo)

- 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 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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

23. Dự phòng phải trả

	Số đầu kỳ VND	Số dự phòng tăng trong kỳ VND	Số dự phòng giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
a. Ngắn hạn				
Tiền sử dụng đất các dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng *(i)*	630 733 300 000	-	-	630 733 300 000
Dự phòng phải trả khác	1 666 513 634	-	-	1 666 513 634
Cộng	**632.399.813.634**	**-**	**-**	**632.399.813.634**
b. Dài hạn				
Dự phòng chi phí trung tu	8 767 658 056	5 824 234 816	11 775.135 986	2 816 756 886
Tổng cộng	**641.167.471.690**	**5.824.234.816**	**11.775.135.986**	**635.216.570.520**

(i) Số dư thể hiện giá trị tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao và đưa vào sử dụng do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") đầu tư và phát triển, bao gồm Dự án Diamond Riverside và Dự án City Gate Towers. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước. Công ty xác định tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch trọng yếu với giá trị mà Công ty NBB đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty NBB tại ngày mua với tổng giá trị là 321 000 000 000 đồng. Do vậy, Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng đối với nghĩa vụ tài chính này theo các ước tính thận trọng nhất và ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất phần tăng thêm với giá trị là 309 733 300 000 đồng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. Trái phiếu chuyển đổi

		Phát sinh trong kỳ						
	Số cuối kỳ VND	Phân bổ chiết khấu trái phiếu VND	Phân bổ chi phí phát hành VND	Mua lại trái phiếu VND	Đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu VND	Được chuyển thành cổ phiếu VND	Phát hành thêm VND	Số đầu kỳ VND
Trái phiếu CII425002	2 220 032 645 825	1.500.709 926	-	-	-	-	2 221 533 355 751	-
Trái phiếu CII425001	950 722 716 661	71 008 173 903	-	-	-	-	-	1 021.730 890.564
Trái phiếu CII424002	65 478 500 000	-	-	-	-	465 348 700 000	-	530 827 200 000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1 725 465 655)	-	194 288 254	-	-	-	(1 100 000 000)	(879 801 784)
Cộng	**3 234.508.396 831**	**72.508.883.829**	**194.288.254**	**-**	**-**	**465.348.700.000**	**2.220.433.355.751**	**1.551.678.288.780**

Các trái phiếu chuyển đổi được đáo hạn theo lịch biểu sau

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Sau năm năm	3 236 233 862 486	1.552.558 090.564
	3.236.233.862.486	**1.552.558.090.564**
Trừ Chi phí phát hành trái phiếu *(*)*	(1.725 465.655)	(879 801 784)
Cộng	**3.234.508.396.831**	**1.551.678.288.780**

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu CII425002 với tổng mệnh giá phát hành là 2 500.000.000.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu 100 000 đồng/trái phiếu,
- Giá chào bán 100% mệnh giá,
- Số lượng trái phiếu phát hành 25 000 000,
- 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 25 tháng 6 năm 2026,
- Kỳ hạn 15 năm,
- Ngày đáo hạn trái phiếu 25 tháng 6 năm 2041,
- 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 với mức lãi suất bằng tổng của 3,5%/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của kỳ tính lãi đó 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), được công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất (là ngày làm việc thứ 7 trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi) trên trang thông tin điện tử chính thức của Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu, nếu không phải là số nguyên, sẽ được làm tròn lên đến hai chữ số ở phần thập phân;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Thời gian chuyển đổi Chuyển đổi thành 13 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 13 do nhà đầu tư tự quyết định Vào ngày đáo hạn, toàn bộ trái phiếu chưa được chuyển đổi sẽ được Công ty hoàn trả gốc và lãi cho người sở hữu trái phiếu,
- Giá chuyển đổi 12 500 VND/cổ phần phổ thông
- Tỷ lệ chuyển đổi 1 8 (mỗi trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 8 cổ phần phổ thông),
- Lãi suất chiết khấu dung để xác định giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi 11%/năm,
- Phương án phát hành trái phiếu đã được Đại hội đồng Cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng Quản trị Công ty thông qua tại Nghị quyết số 152/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 9 năm 2025 Theo mục đích sử dụng vốn đã được phê duyệt trong phương án phát hành và được công bố tại Bản cáo bạch ngày 25 tháng 2 năm 2026, số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng cho mục đích đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty

  Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 197/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 29 tháng 6 năm 2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 207/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 12 tháng 10 năm 2026 về việc thay đổi phương án sử dụng vốn, Công ty dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu cho các mục đích dưới đây

  (i) Góp vốn vào Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận với số tiền là 851 000 000 000 đồng;
  (ii) Góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") với số tiền là 300.000.000.000 đồng,
  (iii) Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận với số tiền là 1 049 000 000 000 đồng,
  (iv) Thanh toán trái phiếu CIIB2426001 (mã chứng khoán CII124021) đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2026 với số tiền là 300 000 000.000 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 2.221 533 355 751 đồng và 278.466.644 249 đồng.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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 VND/cổ phần phổ thông,
- Tỷ lệ chuyển đổi 1:8 (mỗi trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 8 cổ phần phổ thông);
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi 10%/năm,
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu
  - *(i)* Góp vốn vào Công ty TNHH Đối tác Công tư CII với số tiền là 1 035 000 000 000 đồng,
  - *(ii)* Góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") với số tiền là 500 000 000 000 đồng,
  - *(iii)* Góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") với số tiền là 465 000.000.000 đồng

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt giữa giá trị của cấu phần nợ và cấu phần vốn chủ sở hữu lần lượt là 1 057 038 444 605 đồng và 942 961.555.395 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. 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 đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 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 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đã tiến hành các đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 27 475 904 trái phiếu, tương đương tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá là 2 747 590 400 000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 274 759 040 cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn chuyển đổi của các trái phiếu chuyển đổi như sau

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi	2 500 000 000.000	2 000 000 000 000
Chi phí phát hành trái phiếu	1 100 000 000	500 000 000
Số tiền thuần thu được từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi	**2.498.900.000.000**	**1.999.500.000.000**
Cấu phần vốn chủ sở hữu	278 466 644 249	942 961 555 395
Chi phí phát hành phân bổ cho cấu phần vốn	-	-
Giá trị cấu phần vốn tại ngày ghi nhận ban đầu	**278.466.644.249**	**942.961.555.395**
Giá trị cấu phần nợ tại ngày đầu kỳ	**1.551.678.288.780**	**2.827.214.322.275**
Cộng Lãi trái phiếu phải trả tính theo lãi suất thực trong kỳ	145 236 285.776	58 048 162 264
Cộng Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ	194 288 254	736 050 345
Trừ Lãi trái phiếu phải trả tính theo lãi suất danh nghĩa trong kỳ	(217 685 121 730)	(57 983 007 430)
Trừ Chuyển đổi thành cổ phiếu	(465 348 700.000)	(2.284 418 700 000)
Trừ Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	-	(12 817 000 000)
Giá trị cấu phần nợ tại ngày cuối kỳ	**3.234.506.396.831**	**1.587.318.272.062**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025								
Số đầu kỳ	**3.197.524.130.000**	**387.336.668.802**	**-**	**6.660.084.447**	**311.139.047.276**	**2.127.251.421.516**	**3.129.228.628.279**	**9.159.135.980.320**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	57 870 810 383	183 317 784 608	241 188 594 991
Chuyển đổi trái phiếu	2 284 418 700 000	-	-	-	-	-	-	2 284 418 700 000
Quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi phát hành trong kỳ	-	-	942 961 555 395	-	-	-	-	942 961 555 395
Phát hành cổ phiếu thưởng	767 447 380 000	(354 280 194 318)	-	-	(269 857 844.910)	(143 309 340 772)	-	-
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(87 073.343 949)	(214 874 755 836)	(301 948 099 785)
Chia cổ tức	-	-	-		-	(312 469 510 500)	(122 574 041 162)	(435 043 551 662)
Trích các quỹ trong kỳ	-	-	-		25 814 875 363	(60 050 336 083)	(6 266 466 958)	(39 501 927 678)
Thoái vốn công ty con	-	-	-		-	24 482 008 744	9 824 484 763	34 306 493 507
Tăng/(giảm) khác	-	-	-		(9 971 984)	2 141 061.863	(676 528 327)	1 454 461 552
Số cuối kỳ	**6.249.390.210.000**	**33 056.474 484**	**942.961.555.395**	**6.660.084.447**	**68.086.105.745**	**1.608 842.771.202**	**2.977.979.005.367**	**11.886.976.206 640**
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025								
Số đầu kỳ	**6.249 390 210 000**	**33 056.474.484**	**942.961.555.396**	**6.660 084.447**	**68 086 105.745**	**1 608 842.771.202**	**2 977 979 005 367**	**11.886.976.206.640**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	66 192 325 822	60 230 346 190	126 422 672 012
Chuyển đổi trái phiếu	5 114 000 000	-	-	-	-	-	-	5 114 000 000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(24 029 728 684)	(88 744 029 818)	(112 773 758 502)
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	86 999 590 000	86 999 590 000
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(1 956 221 296)	(1 956 221 296)
Trích các quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	(5 112 921 503)	(1 237.790 097)	(6 350 711 600)
Thoái vốn công ty con		-	-	-	-	(24 482 008 744)	(9 824 484 763)	(34 306 493 507)
Tăng/(giảm) khác	-	-		-	-	(254 183.791)	7 237 193 109	6 983 029 318
Số cuối kỳ	**6.254.504 210 000**	**33 056 474 484**	**942.961.555 395**	**6 660.084 447**	**68.086 105.745**	**1.621 156.274 302**	**3.030 683 608 692**	**11.957.108.313.065**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026								
Số đầu kỳ	**6 254.504.210.000**	**33.056 474 484**	**942 961.555 395**	**6 660 084.447**	**68.086 105.745**	**1.621.156 274.302**	**3 030 683 608 692**	**11.957.108 313.065**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	39 284 935 316	105 696 652 114	144 981 587 430
Chuyển đổi trái phiếu	465 348.700 000	-	-	-	-	-	-	465 348 700 000
Quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi phát hành trong kỳ	-	-	278 466 644 249	-	-	-	-	278 466 644 249
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(2 888 396 721)	4 329 905 487	1 441 508 766
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	399 360 600 000	399 360 600 000
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(540 541)	(540.541)
Trích các quỹ trong kỳ	-		-	-	-	(23 643 694 158)	(5 961 564 452)	(29 605 258 610)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	174 936 000	2 719 893	177 655 893
Số cuối kỳ	**6 719 852 910 000**	**33.056.474.484**	**1 221.428 199.644**	**6 660.084 447**	**68 086 105 745**	**1 634 064 054 739**	**3 534.111.381 193**	**13 217 279 210.252**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	671.985 291	625 450 421
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	671 985 291	625 450.421
+ Cổ phiếu phổ thông	671 985 291	625 450 421
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	671 985 291	625 450 421
+ Cổ phiếu phổ thông	671 985 291	625 450 421

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10 000 VND/cổ phiếu

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 28 tháng 4 năm 2026 đã thông qua việc kết thúc các Nghị quyết về chi trả cổ tức trước đây nhằm tập trung nguồn vốn đầu tư cho các dự án mới. Theo đó, Công ty không tiếp tục thực hiện chi trả phần cổ tức còn lại của năm 2023, năm 2024 theo các Nghị quyết đã được phê duyệt trước đó và không thực hiện chia cổ tức năm 2025.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2025, Hội đồng Quản trị được ủy quyền quyết định việc tạm ứng cổ tức năm 2026 bằng tiền mặt trong năm 2026 với tổng mức tạm ứng không vượt quá 16% vốn điều lệ. Tỷ lệ cổ tức chính thức sẽ được xác định tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026.

26. Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nợ khó đòi đã xử lý	139 195 548 246	139 195 548 246

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

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

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thu phí giao thông	2 112 770 581 109	1 951 401.619 403
Doanh thu bán hàng	176 168 713 061	48 949 501 961
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	112 751 663 373	87 642 475 992
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	75 917 398 597	75 533 275.923
Doanh thu cung cấp dịch vụ	67 159 858 749	54.731 030.842
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B T	42 494 313 632	-
	2.587.262.528.521	**2.218.257.904.121**
Các khoản giảm trừ		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B O T	(60 533 121 303)	(76 836 836 808)
Hàng bán bị trả lại	(28 680 817 684)	(165 479 900)
	(89.213.938.987)	**(77.002.316.708)**
Doanh thu thuần	**2.498.048.589.534**	**2.141.255.587.413**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	678 411.594 628	669 299 257 995
Giá vốn hàng đã bán	176 168 713 061	46 160 213 274
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	67 983 920 076	61 372 038 607
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	74 773 237 437	129.316 568 160
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	53 946 863 687	42.837 353 030
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	42 494 313 632	-
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(27 677 926 602)	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	197 103 801
Cộng	**1.066.100.715.919**	**949.182.534.867**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu	282 520 502 911	246 920 334 845
Thu nhập tài chính khác từ dự án B.O T *(i)*	107 858 880 544	255 112 308 507
Doanh thu tài chính khác	59 092 453 103	81 399.600 141
Cộng	**449.471.836.558**	**583.432.243.493**

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh VI 5, khoản thu nhập phát sinh trong kỳ là khoản lợi ích tài chính từ dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận, được ghi nhận nhằm phản ánh hợp lý giá trị tài sản của Công ty khi đầu tư vào dự án này

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Chi phí lãi vay và các chi phí khác liên quan đến khoản vay	1 186.623 968 335	1 035 079 219 210
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	42 687 917 680	25 610 746 005
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(7.832 071 662)	(43 127 689 830)
Chi phí tài chính khác	11 414 388 004	10 014 237 327
Cộng	**1.233.094.202.357**	**1.027.576.512.712**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí vận hành trạm thu phí	47 581 107 434	39 159 589 042
Chi phí nhân viên	3 296 757 325	5 935 968 427
Chi phí môi giới hoa hồng	1 919 967 902	1 510 447 486
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	6.690 193 285	18 806 083 556
Cộng	**59.488.025.946**	**65.412.088.511**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Phân bổ lợi thế thương mại	162 758 063 398	162 865.695 188
Chi phí nhân viên quản lý	46 620 410 180	59 236 738 575
Chi phí khấu hao và phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm của tài sản cố định vô hình từ hợp nhất kinh doanh	46 042 864 239	52 980 437 208
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1 101 002.846	1 638 038 860
Thuế phí và lệ phí	1 039 053 521	5 776 169 076
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6 377 589 008	30 045 688 570
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18 420 608.042	6 751 961 953
Chi phí bằng tiền khác	20 913 050.796	18 740 210 008
Cộng	**303.272.642.030**	**338.034.939.438**

7. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thanh lý hợp đồng *(i)*	60 991 800 727	70 689 141.938
Giá trị các dự án ngừng triển khai được ghi nhận vào chi phí trong kỳ	-	13 095 797.911
Các khoản chi phí khác	3 453 695 932	10 530 706.624
Cộng	**64.445.496.659**	**94.315.646.473**

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	80 842 501.304	71.193 856 936
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Cộng	**80.842.501.304**	**71.193.856.936**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	39 284 935 316	57.870 810 383
Trừ Giá trị trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị	(10 102 149 936)	(11 036 825 279)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	**29.182.785.380**	**46.833.985.104**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	660 394 188	518.080 896
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**44**	**90**

Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế (trước lợi thế thương mại) theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 28 tháng 4 năm 2026 phê duyệt

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Trong kỳ, Công ty có các trái phiếu chuyển đổi là các công cụ vốn phổ thông tiềm năng Tuy nhiên, việc giả định chuyển đổi toàn bộ các trái phiếu này thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm tăng lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 (do phần chi phí lãi vay được loại trừ lớn hơn ảnh hưởng pha loãng từ việc tăng số lượng cổ phiếu), tạo ra tác động suy giảm ngược

Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu, doanh nghiệp không được tính các công cụ vốn phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm ngược vào công thức xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu Do đó, Công ty không thực hiện điều chỉnh suy giảm đối với các trái phiếu chuyển đổi này Lãi suy giảm trên cổ phiếu của Công ty bằng với Lãi cơ bản trên cổ phiếu như đã được trình bày chi tiết tại Thuyết minh VII 9

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Như đã thuyết minh ở VI 23, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có cùng các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với tổng giá trị là 630 733 300 000 đồng Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp Ngân sách Nhà nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Cam kết cho thuê hoạt động - Công ty là bên cho thuê

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	81.197 651 524	79 378 686 100
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	212 408 030 819	210 434 821.829
Sau năm năm	78 849 802 710	111 091 207 791
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	**372.455.485.053**	**400.904.715.720**

3. Bên liên quan

Tiền lương, phụ cấp, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lương	10 801.578 000	6 982 281.000
Thưởng	10 108 460 855	6 665 190.000
Cộng	**20.910.038.855**	**13.647.471.000**

4. Số liệu so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư 99 và Thông tư 43 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 99 và Thông tư 43 để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

BÁO CÁO TÌNH HINH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị VND

Mã số	Khoản mục		Số đầu kỳ (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (Được trình bày lại)
111	Tiền	(1)	547 099 222 325	(25 940 357 001)	521 158 865 324
112	Các khoản tương đương tiền	(2)	255 042 128 908	(945 304 047)	254 096 824 861
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(2)	2 273 786 441 277	1 284 563.304 747	3 558 349 746 024
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(3)	(*)	(34 281 239 707)	(34.281 239 707)
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	(4)	454 191 364 545	(20 357 494 600)	433.833 869 945
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(2)	1 216 326 523 850	(1 216 326 523 850)	(**)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

4. Số liệu so sánh (tiếp theo)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

Mã số	Khoản mục		Số đầu kỳ (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (Được trình bày lại)
135	Phải thu ngắn hạn khác	(2)	902 834 063 842	(68 791 476 850)	834 042 586 992
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3)	(202 289 122 402)	34 281 239 707	(168.007 882 695)
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	(5)	11 935 557.740	(1 041 666 669)	10 893 891 071
165	Tài sản ngắn hạn khác	(1)	-	27 440.357.001	27 440 357 001
212	Trả trước cho người bán dài hạn	(4)	-	20 357 494 600	20 357.494 600
215	Phải thu về cho vay dài hạn	(6)	213.329 352 428	(213 329 352 428)	(**)
215	Phải thu dài hạn khác	(6)	2 271 017 569 171	(1 166 352 448)	2 269 851 216.723
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	(6)	150 000 000.000	214 495 704 876	364 495 704 876
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	(7)	4 551 154 111 758	(6 997 500 000)	4 544 156 611 758
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	(8)	(*)	38 884 882 778	38.884 882.778
320	Phải trả ngắn hạn khác	(8) (9)	1 912 249 985 073	(1 182.856 635 602)	729 393 349 471
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(5) (9)	3 901 916.529 879	1 142 930 086 155	5 044 846 616.034
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(7)	16.276 368 383 591	(6 997 500 000)	16 269.370 883.591

(*) Các chỉ tiêu mới của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo Thông tư 99 và Thông tư 43

(**) Các chỉ tiêu của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất không còn được trình bày theo Thông tư 99 và Thông tư 43

(1) Phân loại các khoản tiền bị hạn chế khả năng sử dụng sang tài sản ngắn hạn khác

(2) Phân loại:

- Số tiền lãi phải thu của các khoản tương đương tiền từ phải thu ngắn hạn khác sang các khoản tương đương tiền, và
- Số dư phải thu về cho vay ngắn hạn sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và phân loại số tiền lãi phải thu về cho vay từ phải thu ngắn hạn khác sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

(3) Phân loại dự phòng các khoản cho vay từ dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi sang dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 3 năm 2026

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

4. Số liệu so sánh (tiếp theo)

(4) Phân loại khoản trả trước cho người bán từ ngắn hạn sang dài hạn

(5) Cấn trừ chi phí đi vay từ chi phí chờ phân bổ ngắn hạn với số dư vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

(6) Phân loại số dư phải thu về cho vay dài hạn sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn và phân loại số tiền lãi phải thu về cho vay từ phải thu dài hạn khác sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

(7) Cấn trừ chi phí đi vay từ chi phí chờ phân bổ dài hạn sang vay và nợ thuê tài chính dài hạn

(8) Phân loại phải trả cổ tức từ phải trả ngắn hạn khác sang phải trả cổ tức, lợi nhuận

(9) Phân loại nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ phải trả ngắn hạn khác sang vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

Đơn vị: VND

Mã số	Khoản mục		Kỳ trước (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Kỳ trước (Được trình bày lại)
23	Chi phí tài chính	(1)	1 025 470 194 904	2 106 317 808	1 027 576 512 712
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và các chi phí khác liên quan đến khoản vay*	*(2)*	*936 759 564 968*	*98 319 654 242*	*1.035 079 219 210*
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1)	340.141 257 246	(2 106 317 808)	338 034 939 438

(1) Phân loại dự phòng các khoản phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn) từ chi phí quản lý doanh nghiệp sang chi phí tài chính

(2) Trình bày lại do thay đổi phạm vi của chỉ tiêu từ Chi phí lãi vay thành Chi phí đi vay bao gồm chi phí lãi vay và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đi vay như chi phí phát hành trái phiếu, phí cam kết rút vốn và các chi phí đi vay khác

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thanh Hương	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình