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, OU=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: 2026.10.30 09:49:02+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 14.0.4

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HCM
Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 956/2026/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh doanh trên báo cáo riêng Quý 3/2026 so với cùng kỳ năm trước

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp. Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 của Công ty đạt 24,8 tỷ đồng (quý 3/2025 đạt 126,9 tỷ đồng). So với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận Công ty giảm 102,1 tỷ đồng, chủ yếu do các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con giảm và tăng chi phí quản lý doanh nghiệp từ mở rộng triển khai, quản lý dự án.

Chi tiết về báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302483177 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:
- Như trên
- Lưu: VP; P. Kế toán

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

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

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 NĂM 2026

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 67

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

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**		**15.910.411.763.574**	**14.010.656.307.560**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**240.051.074.823**	**306.131.456.775**
1. Tiền	111		6.521.100.854	292.880.537.323
2. Các khoản tương đương tiền	112		233.529.973.969	13.250.919.452
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.9**	**14.331.310.082.809**	**9.488.440.971.390**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	9.a	513.385.967.074	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	9.b	13.846.510.575.571	9.497.639.222.753
3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	9.b	(28.586.459.836)	(9.198.251.363)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.327.056.141.237**	**4.207.280.982.692**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	761.719.144.173	3.549.785.684.349
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	11.765.145.615	5.783.264.441
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	556.869.649.891	655.009.832.344
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(3.297.798.442)	(3.297.798.442)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**11.994.464.705**	**8.802.896.703**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		9.583.673.965	7.163.531.823
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.314.439.756	1.412.135.069
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.11	73.121.184	73.121.184
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		23.229.800	154.108.627

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (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**		**5.573.827.368.036**	**4.409.196.353.387**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**5.000.000**	**6.733.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	5.000.000	6.733.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**67.473.111.034**	**69.007.836.436**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	67.443.111.034	68.947.836.436
- Nguyên giá	*222*		*76.231.598.690*	*76.231.598.690*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(8.788.487.656)*	*(7.283.762.254)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	30.000.000	60.000.000
- Nguyên giá	*228*		*1.059.080.204.896*	*1.059.080.204.896*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.059.050.204.896)*	*(1.059.020.204.896)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.8**	**59.310.172.444**	**61.054.922.766**
- Nguyên giá	241		67.108.989.145	67.108.989.145
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(7.798.816.701)	(6.054.066.379)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**25.653.083.000**	**11.947.976.909**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		25.653.083.000	11.947.976.909
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.9**	**5.421.386.001.558**	**4.258.967.617.276**
1. Đầu tư vào công ty con	261	9.c	2.540.433.041.847	2.931.652.009.764
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	9.d	1.336.168.324.046	1.336.168.324.046
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	9.e	258.872.989.350	245.022.989.350
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	9.f	(369.045.352.592)	(253.875.705.884)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	9.b	1.654.956.998.907	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**-**	**1.485.000.000**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		-	1.485.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**21.484.239.131.610**	**18.419.852.660.947**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (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**		**12.729.156.495.606**	**10.444.031.754.951**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.583.449.044.285**	**3.908.016.337.151**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	4.957.200.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.613.874.873	1.613.874.873
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.10	4.745.852.556	4.745.852.556
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	2.059.672.104	1.604.092.529
5. Phải trả người lao động	315		10.000.000.000	7.668.000.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.148.328.240	1.173.328.240
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	295.949.704.681	342.842.419.751
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	3.233.037.166.699	3.506.243.933.786
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		34.894.445.132	37.167.635.416
II. Nợ dài hạn	**330**		**9.145.707.451.321**	**6.536.015.417.800**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.12	1.921.757.000.000	1.952.378.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	3.989.442.054.490	3.031.959.129.020
3. Trái phiếu chuyển đổi	340	V.14	3.234.508.396.831	1.551.678.288.780
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.15**	**8.755.082.636.004**	**7.975.820.905.996**
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. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		1.221.428.199.644	942.961.555.395
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.754.731.531	26.754.731.531
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		787.046.794.829	751.600.409.070
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*734.541.274.090*	*410.826.850.640*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*52.505.520.739*	*340.773.558.430*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**21.484.239.131.610**	**18.419.852.660.947**

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

Nguyễn Văn Bích Ngọc	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 02a-DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế	
			Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**3.120.040.680**	**3.023.655.632**	**9.020.892.377**	**16.014.358.428**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**3.120.040.680**	**3.023.655.632**	**9.020.892.377**	**16.014.358.428**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.505.571.780	3.447.475.124	13.105.823.727	16.548.857.504
5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**(385.531.100)**	**(423.819.492)**	**(4.084.931.350)**	**(534.499.076)**
6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	368.436.640.056	401.910.787.964	1.058.053.112.624	1.098.059.420.615
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	327.949.755.943	262.648.936.123	949.971.600.236	732.538.904.210
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*290.520.436.487*	*229.792.385.822*	*737.049.244.408*	*624.215.057.617*
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	15.369.544.517	11.808.006.334	51.578.545.733	35.206.378.949
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**24.731.808.496**	**127.030.026.015**	**52.418.035.305**	**329.779.638.380**
12. Thu nhập khác	31		40.909.091	6.733.765	125.733.089	6.795.479
13. Chi phí khác	32		19.327.859	180.356.908	38.247.655	8.916.491.667
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	**40**		**21.581.232**	**(173.623.143)**	**87.485.434**	**(8.909.696.188)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**24.753.389.728**	**126.856.402.872**	**52.505.520.739**	**320.869.942.192**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	-	1.931.881	-	193.467.767
17. (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	-	38.761.122
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**24.753.389.728**	**126.854.470.991**	**52.505.520.739**	**320.637.713.303**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Bích Ngọc	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 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**	**52.505.520.739**	**320.869.942.192**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.279.475.724	3.062.340.266
Các khoản dự phòng	03	134.557.855.181	(16.114.007.638)
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(455.772.398.855)	(1.095.805.995.957)
Chi phí đi vay	06	290.520.436.487	719.090.057.617
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**25.090.889.276**	**(68.897.663.520)**
Giảm các khoản phải thu	09	147.229.708.987	74.654.393.033
Giảm hàng tồn kho	10	-	5.422.824.870
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	9.197.499.480	(31.249.733.833)
Giảm chi phí chờ phân bổ	12	1.826.634.461	1.013.484.132
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(513.385.967.074)	111.760.631.138
Chi phí đi vay đã trả	14	(412.818.255.009)	(690.829.493.154)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(59.506.810)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(19.332.325.264)	(11.499.612.021)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(762.191.815.143)**	**(609.684.676.165)**
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	(23.013.212.854)	(23.364.597.388)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(7.660.399.641.833)	(5.732.453.401.182)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.543.414.555.152	3.818.221.976.875
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.549.340.000.000)	(2.125.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.001.120.960.000	1.664.250.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	201.079.755.099	492.549.411.973
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(2.487.137.584.436)**	**(1.905.796.609.722)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 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	278.466.644.249	942.961.555.395
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	6.811.058.429.686	8.006.602.364.273
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(3.906.276.056.308)	(4.862.534.174.302)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(445.148.658.225)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**3.183.249.017.627**	**3.641.881.087.141**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(66.080.381.952)**	**1.126.399.801.254**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**306.131.456.775**	**73.650.217.788**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**240.051.074.823**	**1.200.050.019.042**

Nguyễn Văn Bích Ngọc	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày cuối kỳ và đầu kỳ lần lượt là 49 người và 42 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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 thực hiện đầu tư vào các dự án hạ tầng, trong đó Công ty và Công ty CII Invest (một công ty con do Công ty sở hữu 100% vốn) đăng ký tỷ lệ góp vốn lần lượt là 99% và 1%. Đến thời điểm lập báo cáo này, vốn đầu tư của công ty vào Công ty PPP là 535,54 tỷ đồng.

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

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 công ty và công ty CII PPP đăng ký góp vốn lần lượt là 15% và 36%. Đến thời điểm lập báo cáo này, vốn đầu tư của vào BOT QL13 là 2.250.000.000 đồng.

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. Thông tin chi tiết về các giao dịch tái cấu trúc được trình bày tại Thuyết minh V.9. Việc thực hiện tái cấu trúc đã dẫn đến sự thay đổi tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp trong các công ty con như trình bày tại phần cấu trúc doanh nghiệp dưới đây:

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

I. 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

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										
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 B.T; Kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")	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 B.O.T 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 TNHH BOT Quốc Lộ 13 *(vi)*	51.00%	51.00%	*15.00%*	*36.00%*	-	-	-	-	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ
11. 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. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư trực 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
	(%)	(%)	*(%)*	*(%)*	(%)	(%)	*(%)*	*(%)*		
Các công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội *(vii)*	100%	76.98%	*49.00%*	*27.98%*	100%	76.97%	*49.00%*	*27.97%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 47,29% và nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và Công ty 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 Công ty CII Invest và Công ty 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 Công ty KBTT *(xem thuyết minh dưới đây)*.

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

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

(vii) 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)*.

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			Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
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 (%)*		
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 Hiền 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%	36.58%	-	*36.58%*	*66.67%*	36.56%	-	*36.56%*	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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

(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 Công ty CII Service.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và số liệu của báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025.

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 riêng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Trong đó, Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới 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 *(chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số VII.4)*. Do đó, thông tin trình bày trên báo cáo tài chính riêng này là có thể so sánh được.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính riêng 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 này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. 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.

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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.

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 riêng. 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.

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, 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 riêng trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 nếu 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 vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đầu tư 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.

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và 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 riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia 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 vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu 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 riêng giữa niên độ.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc 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 bao gồm chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

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 và nợ phải trả thuê tài chính

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính 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.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của khoản vay.

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.

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

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

Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Trái phiếu thường (tiếp theo)

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

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

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay hoặc vốn hoá theo từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay hoặc vốn hoá 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 phần 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.

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.

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

Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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 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 hoá 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.

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.

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

Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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 bù 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 riêng của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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 chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu tài chính

Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

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

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng

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

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

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

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 niên độ 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 riêng giữa niên độ.

Hoạt động hợp tác kinh doanh

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

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

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 riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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.

Các bên liên quan

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Tiền mặt	705.078.061	240.009.937
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.816.022.793	292.640.527.386
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	*1.502.137.233*	*121.987.309.717*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*1.173.624.048*	*38.418.815.960*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	*623.755.407*	*100.597.372.689*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	*30.286.736*	*30.009.163.550*
Các ngân hàng và tổ chức khác	*2.486.219.369*	*1.627.865.470*
Các khoản tương đương tiền	233.450.000.000	13.200.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*200.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	*33.450.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	*13.200.000.000*
Lãi dự thu từ tiền gửi ngân hàng	79.973.969	50.919.452
Cộng	**240.051.074.823**	**306.131.456.775**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng.

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

2. Phải thu của khách hàng

	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
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (*xem thuyết minh VII.2)*	721.771.956.543	-	3.509.838.496.719	-
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	39.947.187.630	-	39.947.187.630	-
Cộng	**761.719.144.173**	**-**	**3.549.785.684.349**	**-**

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

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

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tổng Công ty Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải - CTCP	6.888.883.715	5.266.547.000
Các đối tượng khác	4.876.261.900	516.717.441
Cộng	**11.765.145.615**	**5.783.264.441**

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

4. Phải 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. Ngắn hạn				
Cổ tức và lợi nhuận được chia	514.858.539.201	-	544.650.853.731	-
Các khoản phải thu khác	42.011.110.690	(3.297.798.442)	110.358.978.613	(3.297.798.442)
Cộng	**556.869.649.891**	**(3.297.798.442)**	**655.009.832.344**	**(3.297.798.442)**
b. Dài hạn				
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	5.000.000	-	6.733.000.000	-
Tổng cộng	**556.874.649.891**	**(3.297.798.442)**	**661.742.832.344**	**(3.297.798.442)**
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	514.858.539.201	-	608.902.120.631	-

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG tiếp theo)

5. Nợ xấu

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá trị gốc nợ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc nợ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)						
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)*
Phải thu ngắn hạn khác						
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 5 (ii)	*35.006.593.829*	*31.708.795.387*	*(3.297.798.442)*	*35.006.593.829*	*31.708.795.387*	*(3.297.798.442)*
Cộng	**393.019.727.374**	**361.135.469.096**	**(31.884.258.278)**	**363.468.824.390**	**350.972.774.585**	**(12.496.049.805)**

Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn

(i) Khoản dự phòng đối với lãi phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn với Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An. Theo hợp đồng này, khoản hỗ trợ vốn được áp dụng lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm và được đảm bảo bằng phần vốn góp và các lợi ích khác của Công ty Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

(ii) Khoản dự phòng liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 5. Theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Công ty sẽ tiếp tục thu hồi phần còn lại trong năm 2026 và năm 2027.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	**(3.297.798.442)**	**(21.214.911.544)**
Xóa các khoản nợ phải thu khó đòi	-	17.522.530.978
Số dư cuối kỳ	**(3.297.798.442)**	**(3.692.380.566)**

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

6. Tài sản cố định hữu hình

	Bãi đậu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	74.836.466.920	1.183.185.370	211.946.400	76.231.598.690
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	5.888.630.484	1.183.185.370	211.946.400	7.283.762.254
Khấu hao trong kỳ	1.504.725.402	-	-	1.504.725.402
Số dư cuối kỳ	**7.393.355.886**	**1.183.185.370**	**211.946.400**	**8.788.487.656**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	68.947.836.436	-	-	68.947.836.436
Số dư cuối kỳ	**67.443.111.034**	**-**	**-**	**67.443.111.034**

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

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.058.840.204.896	240.000.000	1.059.080.204.896
Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**1.058.840.204.896**	**240.000.000**	**1.059.080.204.896**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Khấu hao trong kỳ	-	30.000.000	30.000.000
Số dư cuối kỳ	**1.058.840.204.896**	**210.000.000**	**1.059.050.204.896**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	60.000.000	60.000.000
Số dư cuối kỳ	**-**	**30.000.000**	**30.000.000**

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

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

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	9.784.542.057	36.689.256.576	20.635.190.512	67.108.989.145
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	881.619.111	3.526.347.258	1.646.100.010	6.054.066.379
Khấu hao trong kỳ	190.955.733	1.145.341.559	408.453.030	1.744.750.322
Số dư cuối kỳ	**1.072.574.844**	**4.671.688.817**	**2.054.553.040**	**7.798.816.701**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	8.902.922.946	33.162.909.318	18.989.090.502	61.054.922.766
Số dư cuối kỳ	**8.711.967.213**	**32.017.567.759**	**18.580.637.472**	**59.310.172.444**

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

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động phát sinh trong kỳ 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	4.666.088.028	4.663.863.129
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ	1.744.750.322	1.853.980.863
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	**2.921.337.706**	**2.809.882.266**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG tiếp theo)

9. 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	25.225.000	513.385.967.074	523.418.750.000	-		-	-	-

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu mã PC1 được xác định căn cứ theo giá đóng cửa tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), nơi cổ phiếu này được niêm yết và giao dịch.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	-	**(16.114.007.638)**
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	16.114.007.638
Số dư cuối kỳ	-	-

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

9. 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)*	1.842.512.562.883	1.842.512.562.883	-	1.431.367.927.447	1.431.367.927.447	-
Ngân hàng VPBank	*1.365.410.000.000*	*1.365.410.000.000*	-	*1.035.000.000.000*	*1.035.000.000.000*	-
Ngân hàng VIB	*300.000.000.000*	*300.000.000.000*	-	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng khác	*177.102.562.883*	*177.102.562.883*	-	*381.367.927.447*	*381.367.927.447*	-
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)	11.614.989.292.483	11.592.622.116.046	(22.367.176.437)	7.745.092.863.300	7.737.979.128.412	(7.113.734.888)
Các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	*10.639.089.800.359*	*10.639.089.800.359*	-	*6.902.191.210.152*	*6.902.191.210.152*	-
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 Tasco Land (iv)	*239.700.000.000*	*239.700.000.000*	-	*239.700.000.000*	*239.700.000.000*	-
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Đô Thị Mới Quảng Ngãi	*80.000.000.000*	*80.000.000.000*	-	-	-	-
Các khoản lãi dự thu	389.008.720.205	382.789.436.806	(6.219.283.399)	321.178.432.006	319.093.915.531	(2.084.516.475)
Tiền gửi có kỳ hạn	*20.898.366.259*	*20.898.366.259*	-	*8.611.764.005*	*8.611.764.005*	-
Hỗ trợ vốn cho bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	*311.106.069.787*	*311.106.069.787*	-	*263.087.531.671*	*263.087.531.671*	-
Hỗ trợ vốn cho các đối tượng khác	*57.004.284.159*	*50.785.000.760*	*(6.219.283.399)*	*49.479.136.330*	*47.394.619.855*	*(2.084.516.475)*
Cộng	**13.846.510.575.571**	**13.817.924.115.735**	**(28.586.459.836)**	**9.497.639.222.753**	**9.488.440.971.390**	**(9.198.251.363)**

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	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
b. Dài hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng VIB *(i)*	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-	-
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn) là các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	1.613.637.820.825	1.613.637.820.825	-	-	-	-
Lãi dự thu của tiền gửi có kỳ hạn	1.319.178.082	1.319.178.082	-	-	-	-
Cộng	**1.654.956.998.907**	**1.654.956.998.907**	**-**	**-**	**-**	**-**
Tổng cộng	**15.460.148.396.396**	**15.431.561.936.560**	**(28.586.459.836)**	**9.497.639.222.753**	**9.488.440.971.390**	**(9.198.251.363)**

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

- Số dư phải thu Công ty CII Invest, bao gồm:
  - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty CII Invest. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 11 tháng 11 năm 2026, lãi suất được áp dụng trong kỳ là 8,5%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư cuối kỳ là 3.529.336.369.221 đồng.
  - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 cho mục đích mua lại trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với số tiền tối đa là 550 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 07 tháng 11 năm 2033 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất được áp dụng trong kỳ dao động từ 10%/năm đến 11%/năm. Số dư cuối kỳ là 526.031.423.555 đồng.
- Khoản hợp tác với Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("Công ty CII Service") theo hợp đồng ký ngày 05 tháng 7 năm 2022 với thời gian thu hồi là 12 tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ là 8,5%/năm. Số dư cuối kỳ là 1.775.954.650.372 đồng.

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

- Các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty NBB") để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB. Thời hạn của hợp đồng hợp tác là đến ngày 20 tháng 3 năm 2027, lãi suất áp dụng trong kỳ là 10%/năm. Số dư cuối kỳ là 1.423.095.000.000 đồng.

- Khoản hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty OBI. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2040 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm. Số dư cuối kỳ là 674.949.000.000 đồng.

- Các khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công các công trình xây dựng. Thời hạn hợp đồng từ 1 năm đến 3 năm, lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 8,5%/năm đến 12%/năm. Số dư cuối kỳ là 1.054.686.136.345 đồng.

- Số dư phải thu Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm, bao gồm:
  - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 01 tháng 6 năm 2018 với thời gian thu hồi là 12 tháng. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 8,5%/năm. Số dư cuối kỳ là 1.229.120.252.845 đồng.
  - Khoản hợp tác theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 4 năm 2026 với số tiền tối đa là 500 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 24 tháng 4 năm 2027, lãi suất được áp dụng trong kỳ là 10%/năm. Số dư cuối kỳ là 25.580.000.000 đồng.

- Các khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 11,5%/năm. Số dư cuối kỳ là 51.501.645.007 đồng.

- Khoản hợp tác với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận để đầu tư xây dựng dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua với Công ty CII Invest về việc chuyển nhượng các quyền, lợi ích và nghĩa vụ phát sinh từ khoản hợp tác đầu tư này cho CII Invest. Thời hạn của hợp đồng quyền chọn mua đến ngày 18 tháng 12 năm 2026. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm. Số dư cuối kỳ là 348.835.323.014 đồng.

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

- Các khoản hợp tác với Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận. Thời hạn của các khoản hợp tác là 18 tháng kể từ ngày Dự án được đưa vào vận hành và thu phí hoặc tròn 4 năm kể từ ngày giải ngân phần vốn đầu tiên. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,45%/năm. Số dư cuối kỳ các khoản hợp tác là 1.572.040.013.795 đồng.

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

(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 3.4%/năm đến 8.5%/năm. Một số các 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 tại ngày cuối kỳ và đầu kỳ với số tiền lần lượt là 1.863.410.929.142 đồng và 1.439.979.691.452 đồng.

(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 Tuấn Lộc trong một doanh nghiệp dự án BOT.

(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 Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

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

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào công ty con

	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 Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII *(i)*	1.207.806.843.150		-	1.221.050.811.067		-
Công ty TNHH Đối tác Công tư CII	535.540.000.000		-	-		-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm *(ii)*	340.000.000.000		(340.000.000.000)	1.465.000.000.000		(222.954.571.944)
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn Mỹ Thuận	231.550.000.000		-	20.000.000.000		-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	200.000.000.000		-	200.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	23.798.312.650		-	23.798.312.650		-
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	1.737.886.047		-	1.737.886.047		-
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	-		-	65.000.000		-
Cộng	**2.540.433.041.847**		**(340.000.000.000)**	**2.931.652.009.764**		**(222.954.571.944)**

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty CII B&R (mã cổ phiếu LGC) tại ngày cuối kỳ và đầu kỳ được xác định căn cứ theo giá đóng cửa lần lượt tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), nơi cổ phiếu này được niêm yết và giao dịch.

(ii) Trong kỳ, Công ty KBTT đã thực hiện giảm vốn điều lệ từ 1.465.000.000.000 đồng xuống 340.000.000.000 đồng, hoàn trả lại vốn góp cho Công ty với số tiền là 1.125.000.000.000 đồng.

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư vào công ty liên kết

	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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	906.480.000.000		-	906.480.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	429.688.324.046		-	429.688.324.046		-
Cộng	**1.336.168.324.046**		**-**	**1.336.168.324.046**		**-**

e. 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 Thương mại Đầu tư CII	251.300.000.000		(24.045.352.592)	210.000.000.000		(9.232.703.940)
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 TNHH BOT Quốc Lộ 13	2.250.000.000		-	-		-
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront	312.989.350		-	312.989.350		-
Công ty TNHH Golden Real Estate	10.000.000		-	10.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	-		-	29.700.000.000		(16.688.430.000)
Cộng	**258.872.989.350**		**(29.045.352.592)**	**245.022.989.350**		**(30.921.133.940)**

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

f. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	(253.875.705.884)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong kỳ	(115.169.646.708)	-
Số dư cuối kỳ	**(369.045.352.592)**	**(21.688.430.000)**

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Đối tác Công tư CII	Nghiên cứu đầu tư phát triển các dự án PPP	Chưa thành lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn Mỹ Thuận	Xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận	Chưa thành lập
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Đang thực hiện quyết toán các dự án đã hoàn thành. Không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	Đang thực hiện quyết toán các dự án đã hoàn thành. Không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	Đang thực hiện quyết toán các dự án đã hoàn thành. Không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	Đang thực hiện quyết toán các dự án đã hoàn thành. Không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Đã hoàn tất giải thể	Không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

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

10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Cổ tức phải trả	4.745.852.556	4.745.852.556

Số dư thể hiện số cổ tức phải trả cho các cổ đông chưa thực hiện lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC). Công ty sẽ thực hiện chi trả khi các cổ đông này đến làm thủ tục nhận khoản cổ tức tại Công ty. Ngoài khoản cổ tức này, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có khoản cổ tức nào đã quá thời hạn thanh toán.

11. 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 TNDN	73.121.184	-	-	73.121.184
Cộng	**73.121.184**	**-**	**-**	**73.121.184**
b. Phải nộp				
Thuế TNCN	1.604.092.529	12.890.940.148	12.435.360.573	2.059.672.104
Thuế nhà thầu	-	892.317.623	892.317.623	-
Các loại thuế khác	-	18.707.500	18.707.500	-
Cộng	**1.604.092.529**	**13.801.965.271**	**13.346.385.696**	**2.059.672.104**

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

12. Phải trả khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	209.428.980.556	243.977.487.298
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh *(i)*	48.993.000.000	55.112.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	18.734.390.080	18.734.390.080
Các khoản phải trả khác	18.793.334.045	25.018.542.373
Cộng	**295.949.704.681**	**342.842.419.751**
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh *(i)*	1.921.757.000.000	1.952.378.000.000
Tổng cộng	**2.217.706.704.681**	**2.295.220.419.751**
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	2.062.163.589.981	2.129.102.034.500

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

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang kiểm soát. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng; và

- Khoản nhận 820.750.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	48.993.000.000	55.112.000.000
Trong năm thứ hai	58.062.000.000	42.870.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	762.882.000.000	786.210.000.000
Sau năm năm	1.100.813.000.000	1.123.298.000.000
	1.970.750.000.000	**2.007.490.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(48.993.000.000)	(55.112.000.000)
Cộng	**1.921.757.000.000**	**1.952.378.000.000**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG tiếp theo)

13. 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
Vay các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	502.589.078.443	1.965.965.593.315	2.875.944.392.672	1.412.567.877.800
Vay các ngân hàng thương mại	1.247.600.000.000	1.257.600.000.000	1.234.800.000.000	1.224.800.000.000
Vay các công ty chứng khoán	293.436.082.827	293.436.082.827	-	-
Vay các cá nhân và tổ chức khác	52.600.000.000	3.000.000.000	10.800.000.000	60.400.000.000
Chi phí đi vay	-	-	1.041.666.669	(1.041.666.669)
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả *(xem Thuyết minh b)*	389.895.353.709			231.980.584.458
Mệnh giá trái phiếu thường đến hạn *(xem Thuyết minh b)*	760.500.000.000			588.000.000.000
Chi phí đi vay đến hạn *(xem Thuyết minh b)*	(3.093.333.338)			-
Chi phí phát hành trái phiếu thường đến hạn *(xem Thuyết minh b)*	(10.323.786.592)			(10.356.681.328)
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi đến hạn *(xem Thuyết minh V.12)*	(166.228.350)			(106.180.475)
Cộng	**3.233.037.166.699**	**3.520.001.676.142**	**4.122.586.059.341**	**3.506.243.933.786**

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

13. 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 VND
Các khoản vay				
Vay các ngân hàng thương mại	1.614.806.502.285	967.500.000.000	137.252.164.385	784.558.666.670
Vay các cá nhân và tổ chức khác	179.692.541.604	-	19.262.867.854	198.955.409.458
Vay các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	42.854.766.396	-	22.145.233.604	65.000.000.000
Chi phí đi vay	(9.106.666.665)	(10.400.000.000)	1.293.333.335	-
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(389.895.353.709)			(231.980.584.458)
Cộng: Chi phí đi vay kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	3.093.333.338			-
	1.441.445.123.249	**957.100.000.000**	**179.953.599.178**	**816.533.491.670**
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá				
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	(24.826.855.351)	(3.200.000.000)	8.304.188.627	(29.931.043.978)
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(760.500.000.000)			(588.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	10.323.786.592			10.356.681.328
	2.547.996.931.241	**496.800.000.000**	**8.304.188.627**	**2.215.425.637.350**
Cộng vay và trái phiếu	**3.989.442.054.490**	**1.453.900.000.000**	**188.257.787.805**	**3.031.959.129.020**

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

13. 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	389.895.353.709	231.980.584.458
Trong năm thứ hai	345.131.894.736	119.427.666.670
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	764.326.561.840	320.683.000.000
Sau năm năm	338.000.000.000	376.422.825.000
	1.837.353.810.285	**1.048.514.076.128**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(389.895.353.709)	(231.980.584.458)
Trừ: Chi phí đi vay	(9.106.666.665)	-
Cộng: các khoản chi phí đi vay ghi nhận vào chi phí tài chính trong 12 tháng tới	3.093.333.338	-
Cộng	**1.441.445.123.249**	**816.533.491.670**

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 *(*)*	(24.826.855.351)	(29.931.043.978)
Cộng: các khoản chi phí phát hành ghi nhận vào chi phí tài chính trong 12 tháng tới	10.323.786.592	10.356.681.328
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.

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

14. 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	(1.891.694.005)	-	194.288.254	-	-	-	(1.100.000.000)	(985.982.259)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	166.228.350							106.180.475
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 *(*)*	(1,891,694,005)	(985,982,259)
Cộng: các khoản chi phí phát hành ghi nhận vào chi phí tài chính trong 12 tháng tới	166,228,350	106,180,475
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.

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

14. 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**	**2.827.214.322.278**
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	**3.234.508.396.831**	**1.587.318.272.062**

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

15. Vốn chủ sở hữu

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Số dư đầu kỳ	**3.197.524.130.000**	**354.280.194.318**	**-**	**269.857.844.910**	**920.115.164.974**	**4.741.777.334.202**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	320.637.713.303	320.637.713.303
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 năm	-	-	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)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	26.754.731.531	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.754.731.531)	(26.754.731.531)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(312.469.510.500)
Số dư cuối kỳ	**6.249.390.210.000**	**-**	**942.961.555.395**	**26.754.731.531**	**731.464.563.943**	**7.950.571.060.869**
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số dư đầu kỳ	**6.249.390.210.000**	**-**	**942.961.555.395**	**26.754.731.531**	**731.464.563.943**	**7.950.571.060.869**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	20.135.845.127	20.135.845.127
Chuyển đổi trái phiếu	5.114.000.000	-	-	-	-	5.114.000.000
Số dư cuối kỳ	**6.254.504.210.000**	**-**	**942.961.555.395**	**26.754.731.531**	**751.600.409.070**	**7.975.820.905.996**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Số dư đầu kỳ	**6.254.504.210.000**	**-**	**942.961.555.395**	**26.754.731.531**	**751.600.409.070**	**7.975.820.905.996**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	52.505.520.739	52.505.520.739
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
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(17.059.134.980)	(17.059.134.980)
Số dư cuối kỳ	**6.719.852.910.000**	**-**	**1.221.428.199.644**	**26.754.731.531**	**787.046.794.829**	**8.755.082.636.004**

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

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

15. 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
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	671.985.291	625.450.421
+ Cổ phiếu phổ thông	671.985.291	625.450.421
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

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.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.630.558.481	1.580.192.945	4.666.088.028	4.663.863.129
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.489.482.199	1.443.462.687	4.354.804.349	4.422.031.299
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	-	6.928.464.000
Cộng	**3.120.040.680**	**3.023.655.632**	**9.020.892.377**	**16.014.358.428**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	589.229.797	624.158.117	1.744.750.322	1.853.980.863
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.916.341.983	2.823.317.007	11.361.073.405	9.146.505.460
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	-	-	5.548.371.181
Cộng	**3.505.571.780**	**3.447.475.124**	**13.105.823.727**	**16.548.857.504**

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	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	313.075.721.234	203.185.510.408	753.210.614.594	539.077.887.790
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	115.327.010.400	68.284.685.538	192.052.036.649
Lãi chậm thanh toán tiền chuyển nhượng các khoản đầu tư	19.650.536.071	49.017.445.238	122.660.815.226	155.795.369.518
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	30.472.050.810	29.700.000.000	95.857.474.157	194.813.030.767
Doanh thu tài chính khác	5.238.331.941	4.680.821.918	18.039.523.109	16.321.095.891
Cộng	**368.436.640.056**	**401.910.787.964**	**1.058.053.112.624**	**1.098.059.420.615**
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	280.373.910.763	359.022.078.651	879.090.625.170	974.749.487.431

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

4. Chi phí tài chính

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	290,520,436,487	229,792,385,822	737,049,244,408	624,215,057,617
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	5,094,453,787	-	115,169,646,708	(16,114,007,638)
Chi phí hợp tác kinh doanh	31,625,000,000	31,625,000,000	94,875,000,000	94,875,000,000
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	-	34,040,000	23,574,579,755
Các khoản chi phí tài chính khác	709,865,669	1,231,550,301	2,843,669,120	5,988,274,476
Cộng	**327,949,755,943**	**262,648,936,123**	**949,971,600,236**	**732,538,904,210**
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	68,554,834,149	125,396,897,197	241,797,225,024	323,216,507,103

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	8,566,201,993	7,955,167,205	31,769,901,406	20,194,799,637
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	202,513,846	22,212,963	304,278,128
Chi phí khấu hao	10,000,000	10,000,000	30,000,000	29,999,999
Thuế, phí và lệ phí	215,932,754	151,854,769	683,694,330	809,867,128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,419,330,879	1,855,613,444	14,050,668,239	9,765,536,549
Chi phí bằng tiền khác	2,158,078,891	1,632,857,070	5,022,068,795	4,101,897,508
Cộng	**15,369,544,517**	**11,808,006,334**	**51,578,545,733**	**35,206,378,949**
Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	724,193,969	723,598,454	2,177,814,194	2,187,664,524

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

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này			Kỳ trước		
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**52.505.520.739**	**-**	**52.505.520.739**	**319.708.797.746**	**1.161.144.446**	**320.869.942.192**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	39.331.269.554	-	39.331.269.554	10.308.753.074	-	10.308.753.074
Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	(3.487.286.351)	-	(3.487.286.351)	(116.227.633.462)	-	(116.227.633.462)
Trừ: Các khoản điều chỉnh làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(113.998.557.307)	-	(113.998.557.307)	(21.737.880.709)	-	(21.737.880.709)
Trừ: Cổ tức, lợi nhuận được chia	(68.284.685.538)	-	(68.284.685.538)	(192.052.036.649)	-	(192.052.036.649)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	**(93.933.738.903)**	**-**	**(93.933.738.903)**	**-**	**1.161.144.446**	**1.161.144.446**
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-		-	-
Thu nhập tính thuế	**(93.933.738.903)**	**-**	**(93.933.738.903)**	**-**	**1.161.144.446**	**1.161.144.446**
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-	-	-	232.228.889	232.228.889
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	-	-	-	(38.761.122)	(38.761.122)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**-**	**-**	**-**	**193.467.767**	**193.467.767**

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

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	2.983.125.012	2.617.791.514
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	8.638.495.400	9.317.272.961
Sau năm năm	4.230.616.946	5.310.774.464
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	**15.852.237.358**	**17.245.838.939**

2. Bên liên quan

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

(i) Công ty con đã giải thể ngày 22 tháng 6 năm 2026.

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính				
Cổ tức, lợi nhuận được chia	**-**	***115.327.010.400***	***68.284.685.538***	***192.052.036.649***
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	115.327.010.400	-	115.327.010.400
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	-	43.785.226.079	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	-	24.499.459.459	76.725.026.249
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	***249.423.374.692***	***164.977.623.013***	***613.699.092.323***	***432.092.144.114***
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	93.727.076.858	62.881.642.911	280.145.860.056	151.060.288.820
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	34.963.268.218	26.405.357.591	94.509.673.424	83.502.331.070
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	22.032.669.119	24.398.623.264	51.358.255.447	62.352.326.621
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn Mỹ Thuận	41.597.807.030	-	64.637.820.825	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	10.296.978.246	11.256.098.630	31.141.020.328	34.420.545.205
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	23.827.882.904	-	27.837.403.147	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	13.335.639.445	3.497.669.544	26.086.151.971	3.499.224.198
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	8.790.435.213	33.098.816.117	23.033.204.685	91.685.175.080
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	825.754.645	3.439.414.956	14.923.839.426	5.572.253.120
Công ty TNHH Đối tác Công tư CII	25.863.014	-	25.863.014	-
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	***11.300.000.000***	***29.700.000.000***	***74.446.032.083***	***194.809.937.150***
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	10.000.000.000	-	63.146.032.083	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.300.000.000	29.700.000.000	11.300.000.000	29.700.000.000
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	-	-	165.109.937.150

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)				
Lãi phát sinh do chậm thanh toán giá chuyển nhượng các khoản đầu tư	***19.650.536.071***	***49.017.445.238***	***122.660.815.226***	***155.795.369.518***
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	19.650.536.071	49.017.445.238	122.660.815.226	155.795.369.518
Cộng doanh thu tài chính từ bên liên quan	**280.373.910.763**	**359.022.078.651**	**879.090.625.170**	**974.749.487.431**
Chi phí tài chính				
Chi phí lãi vay	***36.929.834.149***	***93.771.897.197***	***146.922.225.024***	***228.341.507.103***
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	26.674.000.000	27.470.000.000	80.619.000.000	82.709.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	2.365.780.417	12.971.264.529	30.682.584.858	15.444.677.407
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	4.457.390.387	46.025.409.968	23.335.439.653	89.713.396.543
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.678.178.039	2.292.209.848	5.607.033.839	3.429.476.819
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	682.304.817	274.697.721	2.947.930.415	830.533.674
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	815.644.195	1.242.630.137	2.968.714.151	3.583.739.727
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	214.246.576	285.978.083	635.753.425	830.624.658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	42.289.718	145.307.745	125.768.683	431.650.007
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	611.018.482	-	25.952.126.714
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	2.403.473.835	-	4.876.117.169
Ông Dương Quang Châu	-	-	-	427.947.946
Ông Lê Toàn	-	49.906.849	-	112.216.439

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Quý 3		Lũy kế	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí tài chính (tiếp theo)				
Chi phí hợp tác kinh doanh	***31.625.000.000***	***31.625.000.000***	***94.875.000.000***	***94.875.000.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	31.625.000.000	31.625.000.000	94.875.000.000	94.875.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	**68.554.834.149**	**125.396.897.197**	**241.797.225.024**	**323.216.507.103**
Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	366.426.435	366.426.435	1.099.279.305	1.099.279.305
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	343.878.645	343.283.130	1.036.868.222	1.047.798.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	13.888.889	13.888.889	41.666.667	40.586.419
Cộng chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan	**724.193.969**	**723.598.454**	**2.177.814.194**	**2.187.664.524**

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	313.961.797.996	26.529.434.118
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	114.299.000.000	5.000.000.000
Nhận thanh toán cổ tức	-	115.327.010.400
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	18.185.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	494.727.732.218
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Thu hồi vốn góp đầu tư	1.125.000.000.000	-
Chuyển nhượng các khoản đầu tư	270.000.000.000	1.071.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	346.193.000.000	1.290.970.320.371
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	206.507.361.996	23.976.267.836
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	123.602.536.119
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	720.795.340.214
Chuyển tiền góp vốn	-	1.125.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.605.768.799.331	3.990.547.000.999
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.131.109.056.737	1.130.603.985.752
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.462.134.769.328	525.800.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	689.069.374.075	88.263.386.420
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.528.978.228.496	189.664.219.258
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.352.110.693.620	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	805.400.000.000	1.385.444.713.691
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	186.378.815.638	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	43.601.000.000	66.500.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	145.305.846.012
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	8.495.983.825
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	54.291.773.989	61.084.350.687
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	2.232.301.058.011	4.460.776.247.977
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	619.781.966.415	1.712.824.995.202
Chuyển tiền góp vốn	300.000.000.000	1.000.000.000.000
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	-	763.060.944.917
Nhận hoàn trả vốn góp	-	1.041.300.000.000
Chuyển nhượng tài sản tài chính	-	593.250.000.000

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	22.145.233.604	2.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	47.449.646.996	1.286.810.905
Nhận tiền hỗ trợ vốn	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Thu hồi một phần vốn góp	75.966.409	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	174.400.558
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	87.500.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	538.881.000.000	1.028.272.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	177.450.000.000	1.308.954.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	4.600.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	4.600.000.000
Ông Dương Quang Châu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	4.300.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	4.300.000.000
Ông Lê Toàn		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	2.200.000.000

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	721.771.956.543	3.509.838.496.719
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Phải thu nợ gốc các khoản hỗ trợ vốn	10.639.089.800.359	6.902.191.210.152
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	*4.055.367.792.776*	*3.798.774.266.072*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	*1.775.954.650.372*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*1.423.095.000.000*	*1.098.404.000.000*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	*1.054.686.136.345*	*501.037.036.863*
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	*1.254.700.252.845*	*328.965.210.469*
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	*674.949.000.000*	*718.550.000.000*
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	*348.835.323.014*	*238.302.118.329*
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	*51.501.645.007*	*218.158.578.419*
Lãi dự thu các khoản hỗ trợ vốn	311.106.069.787	263.087.531.671
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*254.946.703.925*	*209.345.586.411*
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	*19.231.647.035*	*28.120.669.045*
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	*10.465.996.006*	*8.914.075.567*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	*14.398.752.992*	*16.707.200.648*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	*11.056.852.021*	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	*1.006.117.808*	-
Cộng	**10.950.195.870.146**	**7.165.278.741.823**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	1.613.637.820.825	-
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	514.858.539.201	544.650.853.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	*514.858.539.201*	*544.650.853.731*
Phải thu khác	-	64.251.266.900
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	-	*64.251.266.900*
Cộng phải thu ngắn hạn khác	**514.858.539.201**	**608.902.120.631**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	*128.620.712.941*	*154.327.914.607*
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*128.620.712.941*	*154.327.914.607*
Chi phí sử dụng vốn	10.135.877.040	20.746.119.893
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	*9.388.553.929*	*10.233.198.121*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	*597.751.399*	*450.230.697*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	*80.377.381*	*14.642.289*
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	*45.906.660*	*2.831.958.905*
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	*23.287.671*	*25.616.438*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	*7.190.473.443*
Phải trả khác	1.650.000.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	*1.650.000.000*	*1.650.000.000*
Cộng phải trả ngắn hạn khác	**140.406.589.981**	**176.724.034.500**
Phải trả dài hạn khác		
Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.921.757.000.000	1.952.378.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*1.921.757.000.000*	*1.952.378.000.000*
Cộng	**1.921.757.000.000**	**1.952.378.000.000**
Tổng cộng phải trả khác	**2.062.163.589.981**	**2.129.102.034.500**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	346.885.240.717	462.589.021.242
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	108.000.859.634	153.740.969.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	44.944.953.057	72.394.600.053
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	32.854.766.396	55.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.758.025.035	2.833.991.444
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	721.009.295.698
Cộng	**545.443.844.839**	**1.467.567.877.800**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	10.000.000.000
Cộng	**-**	**10.000.000.000**
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	**545.443.844.839**	**1.477.567.877.800**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành 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**

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được chi từ quỹ tiền lương năm 2025 và năm 2026.

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. 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 số 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 99 để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
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)	293.034.645.950	(154.108.627)	292.880.537.323
112	Các khoản tương đương tiền	(2)	13.200.000.000	50.919.452	13.250.919.452
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(2)	1.431.367.927.447	8.066.271.295.306	9.497.639.222.753
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(3)	(*)	(9.198.251.363)	(9.198.251.363)
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(2)	3.331.340.862.684	218.444.821.665	3.549.785.684.349
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(2)	7.506.790.744.971	(7.506.790.744.971)	(**)
135	Phải thu ngắn hạn khác	(2)	1.432.986.123.796	(777.976.291.452)	655.009.832.344
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3)	(12.496.049.805)	9.198.251.363	(3.297.798.442)
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	(4)	8.205.198.492	(1.041.666.669)	7.163.531.823
165	Tài sản ngắn hạn khác	(1)	-	154.108.627	154.108.627
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	(5)	(*)	4.745.852.556	4.745.852.556
320	Phải trả ngắn hạn khác	(5)	347.588.272.307	(4.745.852.556)	342.842.419.751
321	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(4)	3.507.285.600.455	(1.041.666.669)	3.506.243.933.786

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Số liệu so sánh (tiếp theo)

(*) Các chỉ tiêu mới của báo cáo tình hình tài chính riêng theo Thông tư 99.

(**) Các chỉ tiêu của báo cáo tình hình tài chính riêng không còn được trình bày theo Thông tư 99.

(1) Phân loại các khoản tiền gửi ngân hàng được cầm cố, phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ tài chính khác của Công ty 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.
- Số dư phải thu lãi trả chậm tiền chuyển nhượng các khoản đầu tư từ phải thu ngắn hạn khác sang phải thu ngắn hạn của khách hàng.

(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.

(4) Phân loại chi phí đi vay từ chi phí chờ phân bổ ngắn hạn sang vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 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)
24	- Trong đó: Chi phí đi vay	(1)	568.513.521.340	55.701.536.277	624.215.057.617

(1) 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.

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Văn Bích Ngọc	**Lý Huỳnh Trúc Giang**	**Lê Quốc Bình**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026