

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO 4

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022



NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 60

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.567.656.899.435	3.905.272.522.708
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	227.420.850.543	116.957.648.901
111	1. Tiền		227.420.850.543	116.507.159.125
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	450.489.776
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	29.466.630.164	81.141.826.483
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		29.466.630.164	81.141.826.483
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.507.244.088.920	2.377.309.156.854
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	991.055.421.255	508.869.173.557
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	633.985.561.700	368.902.748.640
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.578.136.524.659	1.120.083.740.279
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	305.205.319.646	380.267.108.355
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.138.738.340)	(813.613.977)
140	IV. Hàng tồn kho	10	786.105.524.108	1.325.686.172.050
141	1. Hàng tồn kho		786.105.524.108	1.325.686.172.050
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.419.805.700	4.177.718.420
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	834.121.878	533.625.763
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.435.883.117	3.573.790.864
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.149.800.705	70.301.793

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.879.801.604.402	3.904.598.740.968
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.920.029.088	3.925.221.800
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	3.920.029.088	3.925.221.800
220	II. Tài sản cố định		2.336.963.575.786	2.482.913.135.638
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.258.458.816.241	2.392.315.127.133
222	- Nguyên giá		3.356.023.575.710	3.448.973.784.819
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.097.564.759.469)	(1.056.658.657.686)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	67.179.999.502	78.936.926.141
225	- Nguyên giá		85.672.535.992	98.321.628.417
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18.492.536.490)	(19.384.702.276)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	11.324.760.043	11.661.082.364
228	- Nguyên giá		12.818.582.128	12.818.582.128
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.493.822.085)	(1.157.499.764)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	127.433.407.857	126.695.912.732
231	- Nguyên giá		152.637.779.191	146.028.558.568
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(25.204.371.334)	(19.332.645.836)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		22.366.403.204	15.174.864.192
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	22.366.403.204	15.174.864.192
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	544.722.466.081	451.523.614.336
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		388.191.233.081	367.142.381.336
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		156.531.233.000	84.381.233.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		844.395.722.386	824.365.992.270
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	844.395.722.386	823.030.860.464
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	-	1.335.131.806
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.447.458.503.837	7.809.871.263.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.934.240.956.281	6.529.264.251.155
310	I. Nợ ngắn hạn		2.964.775.410.507	3.488.416.190.202
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	806.606.739.192	725.275.997.001
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	498.518.294.559	499.229.106.501
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	38.532.378.106	43.116.475.915
314	4. Phải trả người lao động		19.020.243.868	47.081.789.631
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	342.875.338.771	433.277.721.243
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	13.465.265.246	9.065.831.044
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	106.213.990.402	257.180.311.164
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.122.325.279.340	1.446.581.055.835
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		17.217.881.023	27.607.901.868
330	II. Nợ dài hạn		2.969.465.545.774	3.040.848.060.953
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	395.356.251.485	389.263.263.625
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	135.965.854.857	150.927.917.727
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	7.126.536.524	9.587.027.049
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	5.780.004.457	8.001.080.300
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	2.425.236.898.451	2.482.247.436.313
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	-	821.335.939
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.513.217.547.556	1.280.607.012.521
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.513.217.547.556	1.280.607.012.521
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.247.182.020.000	1.123.591.010.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.247.182.020.000	1.123.591.010.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		17.504.180.995	17.845.180.995
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.958.123.768	10.536.247.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		232.378.282.708	64.287.882.579
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		64.287.882.579	1.236.346.167
421b	LNST chưa phân phối năm nay		168.090.400.129	63.051.536.412
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.194.940.085	64.346.691.631
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.447.458.503.837	7.809.871.263.676

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2022	Quý 4 Năm 2021	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2022	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2021
			VND	VND		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	928.771.793.776	390.050.136.880	2.975.856.665.723	1.885.076.172.644
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		928.771.793.776	390.050.136.880	2.975.856.665.723	1.885.076.172.644
11	3. Giá vốn hàng bán	27	805.121.979.977	247.452.679.147	2.614.492.432.820	1.493.128.988.971
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		123.649.813.799	142.597.457.733	361.364.232.903	391.947.183.673
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	28	6.977.708.300	5.271.535.288	83.825.922.481	48.495.670.413
22	6. Chi phí tài chính	29	61.537.158.210	83.852.294.015	201.030.408.272	245.344.412.277
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		50.534.553.717	87.065.978.559	180.703.019.697	235.884.079.943
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		4.737.666.402	(14.298.924.196)	9.188.344.762	(19.728.251.442)
25	8. Chi phí bán hàng		2.149.833.658	180.100.338	4.162.741.839	400.234.897
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	24.788.769.641	32.216.985.852	74.418.686.212	86.481.224.079
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		46.889.426.992	17.320.688.620	174.766.663.823	88.488.731.391
31	11. Thu nhập khác	31	23.630.018.077	2.295.679.054	47.011.730.368	3.951.273.782
32	12. Chi phí khác	32	204.660.634	3.673.369.146	21.066.296.214	5.369.010.635
40	13. Lợi nhuận khác		23.425.357.443	(1.377.690.092)	25.945.434.154	(1.417.736.853)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		70.314.784.435	15.942.998.528	200.712.097.977	87.070.994.538
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	12.133.166.632	9.419.520.249	32.429.214.223	24.454.724.010
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	-	862.647.206		862.647.206
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		58.181.617.803	5.660.831.073	168.282.883.754	61.753.623.322
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		58.281.909.420	6.697.502.932	168.090.400.129	63.051.536.412
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(100.291.617)	(1.036.671.859)	192.483.625	(1.297.913.090)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	259	-	2	748

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kê đến quý 4	Lũy kê đến quý 4
			Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		200.712.097.977	87.070.994.538
	2. Điều chỉnh cho các khoản		229.279.842.722	334.753.500.473
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		131.803.991.143	161.201.267.834
03	- Các khoản dự phòng		325.124.363	106.532.039
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	28.673.083
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(83.552.292.481)	(64.547.052.426)
06	- Chi phí lãi vay		180.703.019.697	237.964.079.943
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		429.991.940.699	421.824.495.011
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(675.135.783.156)	278.498.012.870
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		539.580.647.942	(282.764.836.092)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(157.432.704.944)	(187.271.570.489)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(23.249.171.784)	(112.058.741.995)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(224.978.918.746)	(220.604.589.418)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.154.709.166)	(18.887.619.118)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.490.200.000	32.791.586.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(70.712.358.114)	(9.509.978.613)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(203.600.857.269)	(97.983.241.844)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(8.560.220.709)	(16.019.133.506)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		31.137.295.266	66.135.207.062
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(919.342.220.036)	(416.645.091.309)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		175.970.319.722	606.342.140.931
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(21.053.520.000)	(88.609.410.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.060.000.000	3.845.365.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		68.632.118.902	44.153.357.621
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(670.156.226.855)	199.202.435.799
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.123.591.010.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.267.856.150.561	1.692.667.566.167
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.384.560.895.900)	(1.860.652.364.830)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(22.665.978.895)	(19.947.771.901)
36	. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		984.220.285.766	(187.932.570.564)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		110.463.201.642	(86.713.376.609)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		116.957.648.901	203.699.698.593
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(28.673.083)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	227.420.850.543	116.957.648.901



Trần Văn Khánh
Người lập biểu



Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco4 được thành lập theo Quyết định số 2601/QĐ-BGTVT ngày 22/08/2007 của Bộ Giao thông Vận tải, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Giao thông 4. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2900324850, cấp lần đầu ngày 02/06/2014 và thay đổi lần thứ 12 ngày 24/05/2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 10 - 11, tòa nhà ICON4, số 243A đường Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.247.182.020.000 VND (Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm bốn mươi bảy tỷ một trăm tám mươi hai triệu không trăm hai mươi nghìn đồng), tương ứng 224.718.202 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 350 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 315 người).

Lĩnh vực kinh doanh Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là:

- Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng nhà các loại;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sửa chữa và cho thuê máy móc, thiết bị, văn phòng;
- Đầu tư các công trình hạ tầng giao thông, nhà máy thủy điện loại nhỏ và kết cấu hạ tầng khác theo hình thức BOT, BT, BOO;
- Hoạt động và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động kiến trúc: Thiết kế xây dựng công trình cầu đường; Thiết kế bản vẽ thi công công trình cầu, đường bộ; Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước; Dịch vụ khảo sát và tư vấn các công trình xây dựng dân dụng, giao thông, thủy lợi (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình); Khảo sát trắc địa công trình; Tư vấn khảo sát địa chất công trình; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình cầu, đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu đối với Dự án Khu đô thị Long Sơn 1 với số tiền gần 327 tỷ đồng, giá vốn của hoạt động này là gần 304 tỷ đồng và lãi gộp là hơn 22,4 tỷ đồng. Cùng với đó, Công ty đã thực hiện chào bán thành công 112.359.101 cổ phần để tăng vốn điều lệ lên

2.247.182.020.000 VND. Nguồn tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn này trong khi chưa sử dụng hết được Công ty gửi tiết kiệm và thu lãi nên đã góp phần làm tăng mạnh doanh thu tài chính. Nguồn tiền này cũng đã góp phần giảm nợ vay, cùng với việc được hỗ trợ giảm lãi suất ảnh hưởng của Covid từ ngân hàng từ đó giảm mạnh chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ. Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân chính làm lợi nhuận trước thuế kỳ này tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư CIENCO4 Land	Hà Nội	68,88%	68,88%	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Green Tea Islands	Nghệ An	100%	100%	Kinh doanh vận tải, dịch vụ du lịch
Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	Nghệ An	100%	100%	Xây dựng công trình
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2	Thành phố Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	Kinh doanh thiết bị giáo dục

Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 3.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày

01/01/2022 đến ngày 31/12/2022. 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Các phương pháp kế toán khác khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn: Trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát tại Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 thì đây là công ty liên kết của Công ty. Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị khoản đầu tư trước đây được Công ty đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thể thương mại còn chưa phân bổ;

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn;
- Khi nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tồn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng

chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua và phần chênh lệch được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty thực hiện loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty thực hiện điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh để thực hiện dự án BOT sẽ được thu hồi dần thông qua lợi nhuận được chia từ các công ty này. Cụ thể:

- Đối với Công ty TNHH BOT Yên Lệnh:
 - + Đối với Dự án xây dựng cầu Yên Lệnh: Thời gian thu giá dự kiến là 14 năm 06 tháng 02 ngày, bắt đầu từ ngày 01/03/2005 đến hết ngày 02/09/2019, thời gian thu phí tạo ra lợi nhuận là 18 tháng sau khi hoàn đủ vốn;

Hiện nay, Hợp đồng BOT trên vẫn chưa được quyết toán và tài sản hình thành từ dự án BOT vẫn đang được Bộ Giao thông vận tải giao cho Công ty TNHH BOT Yên Lệnh quản lý.

+ Đối với Dự án Đoạn bổ sung từ Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng: Thời gian thu giá dự kiến là 10 năm 00 tháng 00 ngày, bắt đầu từ ngày 09/12/2016 đến hết ngày 09/12/2026, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

- Đối với Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319: Thời gian thu giá dự kiến là 21 năm và 09 tháng, tính từ ngày 05/03/2015, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể;
- Đối với và Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới: Thời gian thu giá dự kiến là 25 năm và 04 tháng, tính từ ngày 25/01/2018, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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 Công ty 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.

2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11. Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích khấu hao
- Phần mềm văn phòng	03 năm

Chi nhánh B.O.T Tuyển tránh thành phố Vinh khấu hao theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng kỳ thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn số 10136 ngày 24/07/2015 của Bộ Tài chính, phụ lục hợp đồng số 06/PLHĐ-2177/GTVT-KHĐT ngày 25/07/2018 với Bộ Giao thông Vận tải, phù hợp với quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

2.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư của Công ty được sử dụng với mục đích cho thuê hoạt động, được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	42 năm
- Các tài sản khác	05 năm

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty CP Công nghiệp Cao su Miền Nam cùng quản lý và khai thác kinh doanh tòa nhà cao ốc văn phòng tại địa chỉ số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh;
- Các bên thực hiện phân chia lợi nhuận theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.16. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng, trụ sở là tiền trả trước 1 lần theo hợp đồng thuê. Chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí lãi vay của Dự án BOT tuyến tránh thành phố Vinh được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng kỳ thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn 2631/BTC/CST ngày 26/02/2016 của Bộ Tài chính.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 03 năm.

2.17. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.20. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí phải trả thầu phụ công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.21. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng, mặt bằng và tiền lãi bán lại tài sản cố định thuê tài chính.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.22. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty;
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.23. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê văn phòng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.24. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.25. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Phí bảo lãnh và các khoản chi phí tài chính khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

c) Ưu đãi thuế

Chi nhánh B.O.T Tuyên tránh Thành phố Vinh được hưởng ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ dự án B.O.T theo hướng dẫn tại nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013, theo đó Công ty được miễn thuế 4 năm đầu từ năm 2007, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2011 đến hết năm 2019), áp dụng thuế suất 10% toàn thời gian dự án.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

- Thuế suất 10% đối với thu nhập từ dự án B.O.T Tuyến tránh Vinh;
- Thuế suất 20% đối với thu nhập từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác.

2.27. Lãi trên cổ phiếu

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

2.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

3.1. Mua Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải (“Thượng Hải”)

Vào ngày 28/4/2022, Công ty đã mua 100% vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải, một Công ty TNHH được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872790 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 23/02/2008 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau đó. Lĩnh vực kinh doanh chính của Thượng Hải là xây dựng công trình, Công ty mua cho mục đích mở rộng kinh doanh.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Thượng Hải vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

3.2. Mua thêm cổ phần và nắm quyền kiểm soát tại Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2.

Vào ngày 01 tháng 04 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 1.830.402 cổ phần của Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 với tổng giá phí đầu tư là 60.000.000.000 VND, tương đương với tỷ lệ 53,52% vốn chủ sở hữu trong Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 đã tăng từ 45,49 % lên 99,01%. Tại ngày này, Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 trở thành công ty con của Công ty.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

(a) Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý tại ngày Công ty đạt quyền kiểm soát Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 bao gồm:

- Đánh giá tăng thêm nguyên giá tài sản cố định 20.790.496.776 đồng, tài sản thuần tăng thêm 20.790.496.776 đồng.
- Đánh giá tăng thêm giá trị của lợi thế quyền thuê đất 58.941.119.520 đồng, tài sản thuần tăng thêm 58.941.119.520 đồng.
- Điều chỉnh tăng tiền mặt 454 đồng, tài sản thuần tăng thêm 454 đồng.

(b) Phân chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản đầu tư 45,49% vốn chủ sở hữu ban đầu tại ngày đạt được quyền kiểm soát với giá phí của khoản đầu tư đó (giá trị tính theo phương pháp vốn chủ sở hữu) được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh số 30 – Chi phí tài chính).

3.3. Chuyển nhượng cổ phần dẫn đến mất quyền kiểm soát tại các công ty con

Vào ngày 28/06/2022, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty cổ phần 407 Theo đó, số tiền lãi 24.725.609 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Vào ngày 28/06/2022, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty cổ phần 414 Theo đó, số tiền lỗ 75.870.656 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Vào ngày 28/06/2022, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty cổ phần 412 Theo đó, số tiền lỗ 9.756.495 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Vào ngày 28/06/2022, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty cổ phần 422 Theo đó, số tiền lãi 271.227 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Quốc Thắng Hà Nội: Vào ngày 15/06/2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 51% phần vốn góp trong Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Quốc Thắng Hà Nội. Theo đó, số tiền lỗ 145.256.641 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	49.443.678.789	35.204.922.176
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	177.977.171.754	81.302.236.949
Các khoản tương đương tiền	-	450.489.776
	227.420.850.543	116.957.648.901

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	29.466.630.164	-	2.192.530.481	-
- Trái phiếu	-	-	78.949.296.002	-
	29.466.630.164	-	81.141.826.483	-

⁽ⁱ⁾Tại ngày 31/12/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 13 tháng với tổng giá trị là 29.466.630.164 VND được gửi tại các Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nghệ An, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Ba Đình và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh với lãi suất từ 3,8%/năm đến 4,9%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

Địa chỉ	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết			87.920.108.033			78.937.240.341
- Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2 ⁽ⁱ⁾	Số 116 Đình Tiên Hoàng, phường 1, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	45,49%	45,49%	46.939.493.017
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Số 63 Nguyễn Cảnh Hoan, phường Quán Bàu, TP. Vinh, Nghệ An	37,50%	37,50%	3.026.493.495	37,50%	3.026.493.495
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Số 37 Đào Duy Anh, phường 9, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	7.389.145.518	35,00%	7.368.523.524
- Công ty Cổ phần 499	Số 62-68 đường số 50 KP9, Tân Tạo, Bình Tân, Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	11.923.320.305	49,00%	15.493.320.305
- Công ty Cổ phần Cienco4 Japan Bridge ⁽ⁱⁱ⁾	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A đường La Thành,, Phường Láng Thượng, Quận Đống đa, Hà Nội	49,67%	49,67%	5.521.317.200	49,67%	6.109.410.000
- Công ty Cổ phần 407	Số 1043 Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội	49,00%	49,00%	14.729.397.492	51,00%	51,00%
- Công ty Cổ phần 412	Số 29 Quang Trung, TP. Vinh, Nghệ An	49,00%	49,00%	14.713.641.260	51,00%	51,00%
- Công ty Cổ phần 414	Số 1043 Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội	49,00%	49,00%	11.027.109.540	51,00%	51,00%
- Công ty Cổ phần 422	Số 29 Quang Trung, TP. Vinh, Nghệ An	49,00%	49,00%	19.589.683.223	51,00%	51,00%

	Địa chỉ	31/12/2022			01/01/2022		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp VCSH
Đầu tư vào Công ty liên doanh				300.271.125.048			288.205.140.995
- Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Đường Chu Mạnh Trinh, phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên, Hưng Yên	30,00%	50,00%	35.216.801.704	30,00%	50,00%	31.465.119.469
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Trạm thu phí Hoàng Mai, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, Nghệ An	51,00%	50,00%	105.149.938.788	51,00%	50,00%	98.430.663.761
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	Km 76+100, Quốc Lộ 3, xã Sơn Cẩm, huyện Phú Lương, Thái Nguyên	49,31%	33,34%	159.904.384.556	49,31%	33,34%	158.309.357.765
				388.191.233.081			367.142.381.336

(i) Thực hiện theo nghị quyết số 23/2022/NQ-HĐQT ngày 27/06/2022 của Hội đồng Quản trị về việc chuyển nhượng cổ phần tại các Công ty 407, 412, 414, 422, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần vốn tại các Công ty này. Do đó, tại ngày 31/12/2022 các Công ty này được phân loại là khoản đầu tư vào công ty liên kết, cụ thể như sau:

- Công ty Cổ phần 407: Công ty chuyển nhượng 60.000 cổ phần, tương đương tổng mệnh giá 600.000.000 VND, giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là 1.470.000 cổ phần, chiếm 49% vốn điều lệ tại Công ty này;
- Công ty Cổ phần 414: Công ty chuyển nhượng 40.000 cổ phần, tương đương tổng mệnh giá 400.000.000 VND, giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là 1.160.000 cổ phần chiếm 49% vốn điều lệ tại Công ty này;
- Công ty Cổ phần 412: Công ty đã chuyển nhượng 60.000 cổ phần, tương đương tổng mệnh giá 600.000.000 VND, giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là 1.470.000 cổ phần chiếm 49% vốn điều lệ tại Công ty này;
- Công ty Cổ phần 422: Công ty đã nhận chuyển nhượng số cổ phần là 306.000 cổ phần với giá trị nhận chuyển nhượng là 3.060.000.000 VND, đồng thời thực hiện chuyển nhượng 386.000 cổ phần, với giá trị chuyển nhượng là 3.860.000.000 VND. Sau các giao dịch này số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2022 là 1.960.000 cổ phần chiếm 49% vốn điều lệ tại Công ty này.

(ii) Công ty đã dùng lợi nhuận được phân chia từ Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh để hoàn vốn đầu tư bắt đầu từ năm 2016. Số vốn đầu tư đã thu hồi được lũy kế đến ngày 31/12/2022 là 23.870.000.000 VND cho giai đoạn 1 của Dự án - Xây dựng cầu Yên Lệnh (xem thêm chính sách kế toán đối với hoạt động góp vốn vào đơn vị đầu tư dự án BOT tại thuyết minh số 2.8). Tại thời điểm 31/12/2022, số dư khoản đầu tư này liên quan đến giai đoạn 2 của Dự án - Đoạn bổ sung từ Cầu Yên Lệnh đến Nút giao Vực Vòng.

Các giao dịch giữa Công ty và các công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: xem thêm tại thuyết minh số 42.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246	1.881.233.000	-	1.881.233.000	-
- Công ty Cổ phần đầu tư Phúc Thành Hưng	154.650.000.000	-	82.500.000.000	-
	156.531.233.000	-	84.381.233.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thực hiện theo nghị quyết số 01/2021/NQ - HĐQT ngày 12/01/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco4 Công ty đã tiến hành góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng với tổng vốn điều lệ là 550.000.000.000 đồng. Trong đó, Công ty góp góp 153.450.000.000 VND, tương đương 15% vốn điều lệ để thực hiện dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diên Châu - Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020. Ngoài số tiền góp theo Nghị quyết trên, trong kỳ Công ty thực hiện góp bổ sung với giá trị 1.200.000.000 VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng hoàn thành việc thực hiện bảo lãnh với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam liên quan đến Dự án. Số tiền góp thêm đã được Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng thực hiện tăng vốn điều lệ. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty đã thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng theo đúng tiến độ góp vốn với tổng giá trị là 154,650 tỷ VND.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Ban quản lý Đường sắt Đô Thị	152.600.531.542	-	153.304.414.559	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh	165.945.122.865	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui	12.759.612.820	-	16.860.860.685	-
- Tổng Công ty đường cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH MTV	55.558.669.811	-	46.730.555.202	-
- Công ty Cổ phần 407	28.059.535.677	-	-	-
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	54.407.646.060	-	13.912.724.843	-
- Các khách hàng khác	551.724.302.480	(117.811.039)	278.060.618.268	(117.811.039)
	1.021.055.421.255	(117.811.039)	508.869.173.557	(117.811.039)
b) Các bên liên quan	159.375.293.348	-	88.583.717.853	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần New Link	95.409.778.179	-	120.085.925.177	-
- Công ty Cổ phần 412	11.051.178.516	-	-	-
- Công ty Cổ phần 422	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần 407	17.944.108.352	-	-	-
- Công ty Cổ phần 414	54.143.062.827	-	-	-
- Các người bán khác	455.437.433.826	(999.086.609)	248.816.823.463	(673.962.246)
	633.985.561.700	(999.086.609)	368.902.748.640	(673.962.246)
b) Các bên liên quan	179.492.197.729	-	287.901.430.664	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo đối tượng vay có số dư lớn				
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	663.773.298.254	-	636.595.067.099	-
- Công ty Cổ phần 412	66.887.094.001	-		-
- Công ty Cổ phần 422	24.541.368.053	-		-
- Công ty Cổ phần 407	59.209.382.010	-		-
- Công ty Cổ phần 414	46.403.273.302	-		-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	52.394.607.378	-	51.012.483.493	-
- Công ty Cổ phần 484	48.518.781.435	-	48.518.781.435	-
- Công ty Cổ phần 475	24.728.679.538	-	24.728.679.538	-
- Công ty Cổ phần 499	50.484.522.839	-	26.527.728.806	-
- Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	185.500.000.000			
- Các đối tượng khác	355.695.517.849	-	332.700.999.908	-
	1.578.136.524.659	-	1.120.083.740.279	-
b) Các bên liên quan	1.001.878.559.854	-	934.599.649.599	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)

Thông tin chi tiết đối với các khoản cho vay còn số dư tại ngày 31/12/2022:

- Lãi suất cho vay: Được xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các đơn vị đi vay;
- Thời hạn vay: Dưới 12 tháng, được tự động gia hạn tại thời điểm hết kỳ hạn;
- Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	71.634.031.098	-	99.148.666.688	-
Ký cược, ký quỹ	6.908.226.133	-	25.721.824.559	-
Phải thu khác	226.663.062.415	-	255.396.617.108	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	176.066.365.050	-	176.066.365.050	-
- Phải thu về thoái vốn tại các Công ty đầu tư ⁽¹⁾	5.460.000.000	-	35.698.000.000	-
- Kinh phí đền bù, giải phóng mặt bằng đã chuyển tiền cho các địa phương	12.620.216.503	-	10.431.271.586	-
- Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	12.620.216.503	-	2.612.329.157	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng	313.820.000	-	2.231.598.456	-
- Các khoản phải thu khác	19.582.444.359	-	28.357.052.859	-
	305.205.319.646	-	380.267.108.355	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.920.029.088	-	3.925.221.800	-
	3.920.029.088	-	3.925.221.800	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	313.820.000	-	2.231.598.456	-
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)				

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	18.575.859.715	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	20.357.091	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	768.052.084.730	-	1.281.058.124.659	-
Hàng hoá	18.053.439.378	-	26.031.830.585	-
	786.105.524.108	-	1.325.686.172.050	-

⁽ⁱ⁾ Chi tiết các công trình có số dư lớn như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
- Công trình Bến Thành Suối Tiên ⁽¹⁾	251.595.568.429	228.447.450.983
- Công trình Cầu Hiếu 2 ⁽²⁾	6.090.976.038	6.090.976.038
- Dự án Khu đô thị Long Sơn ⁽³⁾	35.864.656.761	185.173.641.448
- Dự án Khu đô thị T&C - 61 Nguyễn Trường Tộ ⁽⁴⁾	45.904.648.399	51.401.471.557
- Công trình cải tạo sân bay Tân Sơn Nhất ⁽⁵⁾	49.181.467.805	101.910.806.150
- Công trình Nhà máy xử lý nước thải Yên Xá	-	65.809.628.267
- Công trình Phan Thiết Dầu Giây	63.766.985.393	76.552.609.691
- Công trình Cam Lộ La Sơn	15.027.464.248	40.965.631.600
- Công trình khác	300.620.317.657	524.705.908.925
	768.052.084.730	1.281.058.124.659

Tại thời điểm 31/12/2022, giá trị các công trình xây lắp dở dang của Công ty là giá trị khối lượng xây lắp đã hoàn thành nghiệm thu với các nhà thầu phụ và sẽ thực hiện nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư, không có công trình tồn đọng và có dấu hiệu tổn thất.

⁽¹⁾ Công trình được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng gói thầu số 1a ngày 14/10/2016 giữa Ban quản lý đường sắt đô thị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Sumimoto Mitsui - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 4 - CTCP (nay là Công ty CP Tập đoàn Cienco4) về việc xây dựng đoạn ngầm từ Km 0+132 đến Km 0+175 công trình tuyến Metro số 1 từ nhà ga Bến Thành đến nhà ga nhà hát thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị hợp đồng là 3.031 tỷ đồng, thời gian thực hiện hợp đồng là 48 tháng thi công và được điều chỉnh tiến độ đến hết tháng 12/2022. Đến nay, Phần việc của Cienco4 đã hoàn thành, khối lượng dở dang còn lại bao gồm thay đổi độ dày tường vây, khối lượng vượt kế hoạch, phần kiến trúc cơ điện, trượt giá đang thực hiện nghiệm thu với chủ đầu tư.

⁽²⁾ Dự án được thực hiện theo hợp đồng số 01/HĐ.BT ngày 17/08/2017 giữa Ủy ban Nhân dân thị xã Thái Hòa và Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco4 về việc xây dựng Cầu Hiếu 2 và đường hai đầu cầu tại thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An theo hình thức hợp đồng BT. Đến thời điểm 31/12/2022, dự án đã thực hiện xong và chờ quyết toán phần chi phí lãi vay còn lại.

⁽³⁾ Dự án Khu đô thị Long Sơn bao gồm các dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3 - Vực Giồng, Long Sơn 4 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định 4084/QĐ-UBND ngày 06/09/2017 với diện tích cho các Khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, khu đô thị Long Sơn 3; khu đô thị Long Sơn 4 lần lượt là: 143.439,03 m², 23.821,05m², 65.640 m², 56.874,29 m². Dự án Khu đô thị Long Sơn thuộc đối tượng được Nhà nước thu hồi đất và UBND thị xã Thái Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Công ty đã được UBND tỉnh Nghệ An ban hành các

quyết định giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích là 262.067,8 m².

Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, một phần khu đô thị Long Sơn 3 và khu đô thị Long Sơn 4. Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được bù trừ với chi phí xây dựng đầu tư dự án Cầu Hiếu 2 và đường hai đầu cầu thị xã Thái Hòa theo hình thức BT (xem ở trên). Trong các năm trước, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích Khu đô thị Long Sơn 2 và Long Sơn 4. Trong kỳ, Công ty tiếp tục thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khu đô thị Long Sơn 1A với diện tích 119.794,4 m² (trong đó: diện tích đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở là: 58.218,9 m², đất để sử dụng vào mục đích thương mại là 6.368,3 m², đất sử dụng cho mục đích công cộng là: 55.210,2 m²) cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh tương ứng với doanh thu chuyển nhượng bất động sản đã ghi nhận là 326.759.570.000 VND.

Đối với phần diện tích của dự án khu đô thị Long Sơn 1B và Long Sơn 3, Công ty đang tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành để xin ý kiến chấp thuận chuyển nhượng.

Tại thời điểm 31/12/2022, chi phí đã tập hợp bao gồm các chi phí khảo sát, lập báo cáo, thẩm định thiết kế, các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Long Sơn 1B, Long Sơn 3. Sau khi hoàn tất thủ tục và hoàn thành giải phóng mặt bằng 100%, Công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng dự án và ghi nhận doanh thu theo đúng thỏa thuận ở các hợp đồng đặt cọc đã ký với Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh.

(4) Thông tin chi tiết về Dự án như sau:

- Tên dự án: Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land;
- Địa điểm xây dựng: Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: làm Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An để bán;
- Tổng mức đầu tư: 156.671.000.000 VND.
- Tiến độ thực tế: Tại ngày 31/12/2022, phần chung cư cao tầng đã hoàn thành và đã thực hiện bàn giao một số căn hộ, ghi nhận doanh thu từ cuối tháng 12/2019.

(5) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 1305/2020/CIPM-HĐXL ngày 27/06/2020 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Quản lý Dự án Hạ tầng Giao thông Cửu Long và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Công ty CP Tập đoàn CIENCO4 - Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Hàng không 647 về việc cải tạo nâng cấp đường cất hạ cánh, đường lăn Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất. Tổng giá trị hợp đồng là 1.311,95 tỷ đồng, thời gian thực hiện hợp đồng được điều chỉnh đến hết tháng 12/2022. Hiện dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 đường lăn S8 đã đưa vào khai thác sử dụng, giai đoạn 2 đang thi công phần thảm BTN S8-S7 và thi công S9-S8, S10 và hệ thống xử lý điện.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	622.921.878	162.764.217
- Chi phí mua bảo hiểm	211.200.000	370.861.546
	834.121.878	533.625.763
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng, vật tư luân chuyển công trình ⁽¹⁾	1.129.889.600	9.189.255.289
- Chi phí lãi vay của Dự án BOT Tuyến tránh thành phố Vinh ⁽²⁾	802.283.209.947	739.998.306.153
- Chi phí sửa chữa ⁽³⁾	7.900.899.983	24.968.464.151
- Chi phí thuê văn phòng, trụ sở ⁽⁴⁾	30.125.625.624	34.377.965.632
- Chi phí phục vụ các đội thi công công trình ⁽ⁱ⁾	2.305.310.656	10.881.165.363
- Các khoản khác	650.786.576	3.615.703.876
	844.395.722.386	823.030.860.464

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.083.074.913.765	284.939.509.237	73.523.541.401	3.013.729.777	4.422.090.639	3.448.973.784.819
- Mua trong năm	-	859.248.491	827.311	83.439.677	-	943.515.479
- Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	24.471.006.343	682.471.460	-	-	25.153.477.803
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.430.986.042)	-	-	(73.242.692)	(3.504.228.734)
- Tăng do mua thêm khoản đầu tư vào công ty con trong năm	6.599.874.689	-	-	677.424.179	-	7.277.298.868
- Giảm do thoái khoản đầu tư vào công ty con trong năm	(2.129.925.857)	(84.875.806.518)	(31.554.024.816)	(375.812.032)	(3.884.703.302)	(122.820.272.525)
- Phân loại lại	126.828.000	-	-	-	(126.828.000)	-
Số dư cuối năm	3.087.671.690.597	221.962.971.511	42.652.815.356	3.398.781.601	337.316.645	3.356.023.575.710
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	767.386.925.049	221.235.759.316	61.073.274.675	2.995.105.870	3.967.592.776	1.056.658.657.686
- Khấu hao trong năm	90.770.458.369	15.175.273.217	5.285.416.499	18.239.395	185.035.725	111.434.423.205
- Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	13.090.721.348	379.150.810	-	-	13.469.872.158
- Điều chỉnh do phân loại lại	-	25.235.795	-	-	(25.235.795)	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(391.375.707)	-	-	(73.242.692)	(464.618.399)
- Giảm do thoái khoản đầu tư vào công ty con trong năm	(935.035.624)	(55.675.629.892)	(27.229.064.924)	(375.812.032)	(3.716.833.370)	(87.932.375.842)
- Tăng do mua thêm khoản đầu tư vào công ty con trong năm	3.884.143.204	-	-	514.657.457	-	4.398.800.661
Số dư cuối năm	861.106.490.998	193.459.984.077	39.508.777.060	3.152.190.690	337.316.644	1.097.564.759.469
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.315.687.988.716	63.703.749.921	12.450.266.726	18.623.907	454.497.863	2.392.315.127.133
Tại ngày cuối năm	2.226.565.199.599	28.502.987.434	3.144.038.296	246.590.911	1	2.258.458.816.241
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 58.714.351.811 VND;						
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 148.208.889.577 VND.						

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản thuê tài chính khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	85.264.202.632	13.057.425.785	-	98.321.628.417
- Thuê tài chính trong năm		12.477.166.218		12.477.166.218
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(24.443.787.183)	(682.471.460)		(25.126.258.643)
Số dư cuối năm	60.820.415.449	24.852.120.543	-	85.672.535.992
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	15.493.296.198	3.891.406.078	-	19.384.702.276
- Khấu hao trong năm	9.250.874.734	3.326.831.638		12.577.706.372
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(13.090.721.348)	(379.150.810)		(13.469.872.158)
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính				-
- Phân loại lại				-
Số dư cuối năm	11.653.449.584	6.839.086.906	-	18.492.536.490
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	69.770.906.434	9.166.019.707	-	78.936.926.141
Tại ngày cuối năm	49.166.965.865	18.013.033.637	-	67.179.999.502

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm văn phòng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.288.582.128	530.000.000	12.818.582.128
Số dư cuối năm	12.288.582.128	530.000.000	12.818.582.128
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.113.333.097	44.166.667	1.157.499.764
- Khấu hao trong năm	169.655.655	166.666.666	336.322.321
Số dư cuối năm	1.282.988.752	210.833.333	1.493.822.085
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	11.175.249.031	485.833.333	11.661.082.364
Tại ngày cuối năm	11.005.593.376	319.166.667	11.324.760.043

Quyền sử dụng đất của Công ty bao gồm:

- Quyền sử dụng đất thời hạn 30 năm (từ năm 2002 đến năm 2032) tại số 19 ngõ 1043 đường Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Quyền sử dụng đất thời hạn 50 (từ năm 1999 đến năm 2049) năm tại số 29 Quang Trung, phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại số 37 đường Đào Duy Anh, phường 9, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà ⁽ⁱ⁾	Tài sản khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	136.608.680.665	9.419.877.903	146.028.558.568
- Mua trong năm	-	-	-
- Tăng do điều chỉnh số đầu kỳ	6.609.220.623	-	6.609.220.623
Số dư cuối năm	143.217.901.288	9.419.877.903	152.637.779.191
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	11.701.240.299	7.631.405.537	19.332.645.836
- Khấu hao trong năm	4.083.253.132	1.788.472.366	5.871.725.498
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
Số dư cuối năm	15.784.493.431	9.419.877.903	25.204.371.334
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	124.907.440.366	1.788.472.366	126.695.912.732
Tại ngày cuối năm	127.433.407.857	-	127.433.407.857

⁽ⁱ⁾ Giá trị Nhà thuộc Bất động sản đầu tư là cao ốc văn phòng tại địa chỉ số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, bàn giao đưa vào sử dụng với mục đích cho thuê từ ngày 12/03/2018 theo Quyết định số 2271/TĐ-QĐ ngày 10/03/2018 của Tổng Giám đốc Công ty.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 127.433.407.857 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 28.304.348.116 VND;
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại thuyết minh số 26a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	16.039.781.004	15.174.864.192
- Dự án Khu du lịch, dịch vụ hỗn hợp và nghỉ dưỡng Cầu Cau ⁽ⁱ⁾	12.986.505.108	12.125.480.341
- Xin đất, san lấp mặt bằng mở rộng đất nhà Hạ Quản lý tại xã Hưng Đạo, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An	3.053.275.896	3.049.383.851
- Công trình khác	6.326.622.200	-
	22.366.403.204	15.174.864.192

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần 479	105.205.682.117	105.205.682.117	107.581.710.597	107.581.710.597
- Công ty Cổ phần 422	11.187.021.691	11.187.021.691		-
- Công ty Cổ phần Thương mại Hàng hóa Quốc tế IPC	8.070.480.170	8.070.480.170	13.390.820.789	13.390.820.789
- Công ty Cổ phần 475	20.078.605.053	20.078.605.053	20.078.605.053	20.078.605.053
- Công ty Cổ phần 412	-	-		-
- Công ty Cổ phần 407	-	-		-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 419	25.790.624.647	25.790.624.647	22.950.024.647	22.950.024.647
- Công ty Cổ phần 499	16.595.279.176	16.595.279.176	12.642.275.094	12.642.275.094
- Phải trả cho các đối tượng khác	877.957.085.939	877.957.085.939	937.895.824.446	937.895.824.446
	1.064.884.778.793	1.064.884.778.793	1.114.539.260.626	1.114.539.260.626
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
- Phải trả người bán ngắn hạn	806.606.739.192	806.606.739.192	725.275.997.001	725.275.997.001
- Phải trả người bán dài hạn	395.356.251.485	395.356.251.485	389.263.263.625	389.263.263.625
	1.201.962.990.677	1.201.962.990.677	1.114.539.260.626	1.114.539.260.626
c) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)	42.927.987.013	42.927.987.013	81.113.236.884	81.113.236.884

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- JFE Engineering Corporation	10.520.217.724	30.376.440.933
- Ban Quản lý Dự án Đường Hồ Chí Minh		26.173.377.579
- Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông	34.626.278.142	34.626.278.142
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Quản lý Dự án Hạ tầng Giao thông Cửu Long	-	25.082.057.131
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	109.042.295.000	39.570.164.000
- Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui	-	52.654.665.038
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long	62.846.678.246	156.310.827.957
- Ban Quản lý Dự án 6	23.338.019.763	51.739.224.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	110.817.000.000	40.694.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	283.293.660.541	192.929.989.448
	634.484.149.416	650.157.024.228
b) Người mua trả tiền trước chi tiết theo kỳ hạn thanh toán		
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	498.518.294.559	499.229.106.501
- Người mua trả tiền trước dài hạn	135.965.854.857	150.927.917.727
	634.484.149.416	650.157.024.228
c) Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)	-	11.140.964.295

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tăng phải nộp do đầu tư thêm công ty con trong năm	Giảm phải nộp do thoái công ty con trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	22.946.117.263	24.417.281.005	35.000.958.278	458.442.993	(314.645.821)	1.149.800.705	12.047.794.169
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	18.210.282.309	32.059.048.079	24.154.709.166	608.885.624	(4.187.146.998)	-	21.927.474.224
Thuế thu nhập cá nhân	64.616.733	786.821.594	939.981.435	2.396.896.209	3.038.706.000	(57.096.254)	-	2.311.516.566
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	5.685.060	17.152.959	1.045.576.560	29.761.959			-	1.032.967.560
Các loại thuế khác	-	125.284.610					-	125.284.610
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.030.817.180	60.523.797	4.000.000			-	1.087.340.977
	70.301.793	43.116.475.915	58.522.410.876	61.586.325.612	4.106.034.617	(4.558.889.073)	1.149.800.705	38.532.378.106

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	52.528.039.661	96.803.938.710
- Chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả	9.908.854.077	8.558.013.477
- Chi phí phải trả thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành ⁽ⁱ⁾	275.928.511.611	326.237.137.187
- Chi phí phải trả khác	4.509.933.422	1.678.631.869
	342.875.338.771	433.277.721.243

⁽ⁱ⁾ Chi tiết chi phí phải trả nhà thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Khu đô thị Long Sơn Thái Hoà Nghệ An	-	-
- Công trình Bến Thành Suối Tiên	82.354.004.877	82.563.398.004
- Thi công cải tạo sân đỗ cảng HKQT Cam Ranh	7.045.315.146	-
- Công trình nhà máy xử lý nước thải Yên Xá	14.853.933.812	16.849.529.226
- Công trình mở rộng sân đỗ cảng HKQT Cát Bi	14.072.788.124	14.451.884.546
- Công trình cải tạo Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất	30.044.861.633	30.134.123.661
- Công trình Phan Thiết Dầu Giây	22.219.244.502	16.657.383.638
- Công trình Tân Vũ Lạch Huyện	1.556.783.421	16.353.227.984
- Các công trình khác	103.781.580.096	149.227.590.128
	275.928.511.611	326.237.137.187

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	12.219.250.800	5.143.271.644
- Lãi từ giao dịch bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	1.246.014.446	3.922.559.400
	13.465.265.246	9.065.831.044
b) Dài hạn		
- Lãi từ giao dịch bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	7.126.536.524	9.587.027.049
	7.126.536.524	9.587.027.049

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	854.856.021	2.133.758.818
Bảo hiểm xã hội	1.547.952.948	12.141.848.516
Bảo hiểm y tế	215.636.689	999.200.547
Bảo hiểm thất nghiệp	99.736.585	394.008.767
Phải trả về cổ phần hóa	2.571.776.894	2.571.776.894
Phải trả về tạm ứng	16.114.892.753	10.064.810.449
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn ⁽ⁱ⁾	57.988.269.373	206.589.796.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.665.833.623	22.285.111.133
- Các quỹ ủng hộ	5.316.997.105	5.316.997.105
- Phải trả chi phí giải phóng mặt bằng thi công công trình	3.085.367.317	3.085.367.317
- Tổng Công ty Xây dựng Thăng Long	1.841.868.584	1.841.868.584
- Cổ đông chuyển thừa tiền mua cổ phần	3.680.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ĐMA	2.037.220.219	2.604.220.219
- Phải trả các đối tượng khác	14.535.735.914	9.436.657.908
	106.213.990.402	257.180.311.164
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.780.004.457	8.001.080.300
	5.780.004.457	8.001.080.300

⁽ⁱ⁾ Trong đó bao gồm khoản nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư với số tiền 51.990.472.494 VND của Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh liên quan đến việc chuyển nhượng các dự án Khu đô thị tại phường Long Sơn, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An. Cụ thể như sau:

Dự án	Hợp đồng/ Phụ lục	Ngày Hợp đồng	Nội dung	Số tiền đặt cọc theo Hợp đồng	Số tiền đã nhận đặt cọc	Tiền đặt cọc đã bù trừ với công nợ
KĐT Long Sơn 1A	Hợp đồng 12692/2018/HĐ ĐCLS1	18/10/2018	Đợt 1	98.017.500.000	98.017.500.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	12.063.500.000	12.063.500.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	55.040.500.000	41.733.447.135	
	PLHĐ số 04	08/06/2021		(8.195.800.371)	-	
						151.814.447.135
KĐT Long Sơn 1B	Hợp đồng 12692/2018/HĐ ĐCLS1	08/06/2021	Đợt 1	11.650.000.000	10.936.252.494	
KĐT Long Sơn 2	Hợp đồng 12693/2018/HĐ ĐCLS2	18/10/2018	Đợt 1	21.940.500.000	21.940.500.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	2.700.500.000	2.700.500.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	12.320.500.000	12.320.500.000	
						36.961.500.000
KĐT Long Sơn 3	Hợp đồng 12694/2018/HĐ ĐCLS3	18/10/2018	Đợt 1	36.555.250.000	36.555.250.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	4.499.000.000	4.499.000.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	20.527.125.000	-	
KĐT Long Sơn 4	Hợp đồng 12695/2018/HĐ ĐCLS4	18/10/2018	Đợt 1	38.486.750.000	38.486.750.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	4.737.000.000	4.737.000.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	21.611.875.000	15.611.875.000	
						58.835.655.000
				331.954.199.629	299.602.074.629	247.611.602.135

Điều kiện nhận tiền đặt cọc:

- Đợt 1: Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh nhận được bảo lãnh hoàn cọc theo quy định Hợp đồng, Công ty cung cấp toàn bộ hồ sơ thiết kế, bản vẽ thi công và bàn giao mốc giới và đầy đủ các hồ sơ giải phóng mặt bằng dự án đến thời điểm ký Hợp đồng.
- Đợt 2: Kể từ ngày 2 bên ký phụ lục hợp đồng.
- Đợt 3: Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Thành Vinh nhận được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất thực hiện dự án và dự án đã được giải phóng mặt bằng 100%.

Phụ lục Hợp đồng số 04 kèm theo hợp đồng đặt cọc số 12692/2018/HĐĐCLS1 ngày 18/10/2018 sửa đổi điều 6 của hợp đồng: Số tiền đặt cọc là 168.575.699.629 VND. Trong đó: Tiền đặt cọc cho Dự án Long Sơn 1A là: 156.925.699.629 VND và tiền đặt cọc cho Dự án Long Sơn 1B là: 11.650.000.000 VND.

Số tiền nhận đặt cọc đã được bù trừ với công nợ phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng của khu đô thị Long Sơn 1A, Long Sơn 2 và khu đô thị Long Sơn 4 là 247.611.602.135 VND. Tại thời điểm 31/12/2022, số dư còn lại của các khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng là 51.990.472.494 VND VND.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong năm				31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn tại công ty con	Tăng do đầu tư thêm công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn								
Vay ngắn hạn	1.214.213.910.529	1.214.213.910.529	1.261.932.437.457	1.342.344.348.523	55.447.590.123	150.000.000	1.078.504.409.340	1.078.504.409.340
Vay và nợ dài hạn đến hạn	232.367.145.306	232.367.145.306	43.303.417.476	231.849.692.782	860.870.000		43.820.870.000	43.820.870.000
	1.446.581.055.835	1.446.581.055.835	1.305.235.854.933	1.574.194.041.305	56.308.460.123	150.000.000	1.122.325.279.340	1.122.325.279.340
b) Vay dài hạn								
Vay dài hạn	2.213.954.538.210	2.213.954.538.210	23.375.000	42.216.547.377	860.870.000	4.243.065.377	2.176.004.431.210	2.176.004.431.210
Trái phiếu thường	448.070.000.000	448.070.000.000	1.507.272.727	200.000.000.000	-		249.577.272.727	249.577.272.727
Nợ thuê tài chính dài hạn	52.590.043.409	52.590.043.409	13.552.000.000	22.665.978.895	-	-	43.476.064.514	43.476.064.514
	2.714.614.581.619	2.714.614.581.619	15.082.647.727	264.882.526.272	860.870.000	4.243.065.377	2.469.057.768.451	2.469.057.768.451
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(232.367.145.306)	(232.367.145.306)	(43.303.417.476)	(231.849.692.782)	(860.870.000)	-	(43.820.870.000)	(43.820.870.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.482.247.436.313	2.482.247.436.313					2.425.236.898.451	2.425.236.898.451

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các đối tượng khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản ⁽ⁱ⁾	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	895.293.372.901	886.832.267.882
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tín chấp	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	-	1.221.089.514
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Ba Đình	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tín chấp	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	166.359.846.378	182.712.230.726
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tín chấp	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	-	17.820.862.103
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nghệ An	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tín chấp	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	-	26.162.962.789
- Vay đối tượng khác	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tín chấp	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	16.851.190.061	99.464.497.515
					1.078.504.409.340	1.214.213.910.529

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vay dài hạn						2.176.004.431.210	2.213.954.538.210
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Ngân hàng trực tiếp quản lý nguồn thu phí khai thác đường sau khi hoàn thành, toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án Cầu Hiếu và toàn bộ số dư tiền gửi của Tập đoàn tại Ngân hàng	Phục vụ các dự án: Cầu Hiếu 2, Quốc lộ 1A đoạn Nam Bến Thủy, nút giao Quốc lộ 46, Cầu Yên Xuân và mua sắm tài sản (theo từng kế ước)	2.048.290.215.326	2.077.450.215.326
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Ngân hàng có quyền khai thác toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án Cao ốc văn phòng tại số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Tái tài trợ dư nợ vay dài hạn của Hợp đồng vay vốn của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hội sở và bù đắp chi phí của dự án	121.843.452.884	135.643.452.884
- Vay đối tượng khác	VND	Theo thông báo lãi từng thời kỳ của Tập đoàn	Quy định theo từng hợp đồng vay	Tín chấp	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	5.870.763.000	860.870.000

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Nợ thuê tài chính dài hạn						43.476.064.514	52.590.043.409
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ được quy định theo hợp đồng	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 1.308.600.000 VND	Phục vụ mua sắm thiết bị	7.994.892.820	15.926.250.532
- Công ty Cho thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ được quy định theo hợp đồng	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 440.000.000 VND	Phục vụ mua sắm thiết bị	18.188.310.000	17.726.410.000
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI trust - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ được quy định theo hợp đồng	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 234.600.000 VND	Phục vụ mua sắm thiết bị	17.292.861.694	18.937.382.877
						2.219.480.495.724	2.266.544.581.619
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						(43.820.870.000)	(232.367.145.306)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						2.175.659.625.724	2.034.177.436.313

⁽ⁱ⁾ Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản nợ thuê tài chính:

Loại tài sản	Tổng giá trị	Thời hạn thuê	Lãi suất	Số dư tại	Số dư tại
	nợ gốc			31/12/2022	01/01/2022
	VND		%	VND	VND
Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng CP Ngoại thương Việt Nam				7.994.892.820	15.926.250.532
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 107.18.03/CTTC ngày 04/06/2018	Cầu thép 6.272.000.000	Từ 06/06/2018 đến ngày 04/06/2021	Theo từng thời kỳ	-	783.999.986
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 107.19.11/CTTC ngày 31/12/2019	Thiết bị xây dựng công trình 15.225.149.295	Từ 31/12/2019 đến 30/06/2022	Theo từng thời kỳ	-	2.065.400.008
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 107.20.15/CTTC ngày 25/12/2020	Thiết bị xây dựng công trình 14.520.000.000	Từ 25/12/2020 đến 25/07/2024	Theo từng thời kỳ	6.638.183.050	7.922.046.015
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 107.120.14/CTTC ngày 28/08/2020	Thiết bị xây dựng công trình 12.360.368.009	Từ 28/08/2020 đến 28/10/2022	Theo từng thời kỳ	1.356.709.770	5.154.804.523
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam				8.999.310.000	17.726.410.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.135/2020/TSC-CTTC ngày 17/11/2020	Thiết bị xây dựng công trình 14.362.356.826	Từ 20/12/2020 đến 18/09/2025	Theo từng thời kỳ	6.130.000.000	8.548.000.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.134/2020/TSC-CTTC ngày 17/11/2020	Thiết bị xây dựng công trình 1.498.014.790	Từ 20/12/2020 đến 18/09/2024	Theo từng thời kỳ	465.000.000	753.600.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.133/2020/TSC-CTTC ngày 17/11/2020	Thiết bị xây dựng công trình 930.232.419	Từ 20/12/2020 đến 18/09/2023	Theo từng thời kỳ	175.000.000	448.000.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.096/2020/TSC-CTTC ngày 19/8/2020	Thiết bị xây dựng công trình 4.928.600.000	Từ 18/09/2020 đến 18/05/2024	Theo từng thời kỳ	2.229.310.000	3.139.310.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.054/2021/TSC-CTTC ngày 17/05/2021	Thiết bị xây dựng công trình 7.276.380.590	Từ 20/07/2021 đến 10/06/2025	Theo từng thời kỳ	3.375.000.000	4.837.500.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.139/2022/TSC-CTTC ngày 26/12/2022	Thiết bị xây dựng công trình 5.814.000.000	Từ 26/12/2022 đến 26/12/2028	Theo từng thời kỳ	5.814.000.000	-

Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI trust - Chi nhánh Hà Nội					13.580.861.678	18.937.382.877
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 2172100021 ngày 21/01/2021	Thiết bị xây dựng công trình	3.140.000.000	Từ 28/02/2021 đến 28/01/2026	Theo từng thời kỳ	1.549.066.682	2.093.333.334
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 2172100072 ngày 25/03/2021	Thiết bị xây dựng công trình	4.680.000.000	Từ 28/04/2021 đến 09/04/2026	Theo từng thời kỳ	2.433.600.000	3.233.454.543
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21721000308 ngày 20/10/2021	Thiết bị xây dựng công trình	6.942.000.000	Từ 20/10/2021 đến 22/10/2025	Theo từng thời kỳ	3.933.375.000	5.113.365.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21721000414 ngày 24/12/2021	Thiết bị xây dựng công trình	9.655.936.363	Từ 24/12/2021 đến 28/12/2024	Theo từng thời kỳ	5.664.819.996	8.497.230.000
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21721000416 ngày 01/01/2022	Thiết bị xây dựng công trình	4.640.000.000	Từ 24/12/2021 đến 28/12/2024	Theo từng thời kỳ	3.712.000.016	-
					<u>43.476.064.514</u>	<u>52.590.043.409</u>
					<u>112.245.038.292</u>	

c) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

Khoản trái phiếu theo nghị quyết số 20/2021/NQ-HĐQT ngày 18/11/2021 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Cienco4 phê duyệt phương án phát hành trái phiếu với nội dung chính như sau:

- Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi không kèm chứng quyền;
- Hình thức và mệnh giá: Trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có mệnh giá là 100.000 VND/Trái phiếu, giá phát hành bằng mệnh giá;
- Số lượng phát hành: 2.500.000 trái phiếu với giá trị 250.000.000.000 VND, chi phí phát hành 2.510.000.000 VND;
- Thời hạn: tối đa 36 tháng từ ngày 01/12/2021 đến ngày 01/12/2023;
- Lãi suất cố định: 9,5%/năm;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu C4G thuộc sở hữu của Công ty cổ phần NewLink (1.500.000 cổ phần), ông Nguyễn Tuấn Huỳnh (3.924.476 cổ phần) và ông Nguyễn Tuấn Nghi (1.685.534 cổ phần).
- Mục đích phát hành: bổ sung dòng tiền phục vụ hợp tác đầu tư, kinh doanh và các dự án xây dựng, xây lắp và các mục đích kinh doanh hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay đối với các bên liên quan:

Mối quan hệ	31/12/2022		01/01/2022	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Nguyễn Tuấn Nghi	-	-	25.200.000.000	-
Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải - Công ty con				
	-	-	25.200.000.000	-

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	17.845.180.995	10.451.609.835	125.153.959.046	6.699.056.668	1.160.149.806.544
Lãi trong năm trước	-	-	-	63.051.536.412	(1.297.913.090)	61.753.623.322
Chia cổ tức	123.591.010.000	-	-	(123.591.010.000)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(326.602.879)	(71.466.015)	(398.068.895)
Tăng do đầu tư công ty con trong năm	-	-	84.637.481	-	59.017.014.069	59.101.651.550
Số dư cuối năm trước	1.123.591.010.000	17.845.180.995	10.536.247.316	64.287.882.579	64.346.691.631	1.280.607.012.521
Số dư đầu năm nay	1.123.591.010.000	17.845.180.995	10.536.247.316	64.287.882.579	64.346.691.631	1.280.607.012.521
Lãi trong năm nay	-	-	-	168.090.400.129	192.483.625	168.282.883.754
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ⁽ⁱ⁾	1.123.591.010.000	(241.000.000)	-	-	-	1.123.350.010.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.421.876.452	-	-	1.421.876.452
Tăng do đầu tư công ty con trong năm	-	(100.000.000)	-	-	(60.344.235.171)	(60.444.235.171)
Số dư cuối năm nay	2.247.182.020.000	17.504.180.995	11.958.123.768	232.378.282.708	4.194.940.085	2.513.217.547.556

⁽ⁱ⁾ Thực hiện nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/12/2021 của Đại hội cổ đông bất thường năm 2021 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.123.591.010.000 VND lên 2.247.182.020.000 VND. Công ty đã chào bán thành công 112.359.101 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán bằng mệnh giá. Tổng số tiền thu được từ phát hành cổ phiếu là 1.123.591.010.000 VND và chi phí phát hành là 265.100.000 VND. Ngày 01/04/2022, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ra văn bản số 1242/TB-SGDHN thông báo về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu cho số cổ phiếu phát hành thêm này của Công ty. Vào ngày 10/03/2022, Công ty đã hoàn thành việc điều chỉnh vốn điều lệ sau đợt phát hành trên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty CP Xây dựng Dũng Hưng	-	0,00%	122.517.070.000	10,90%
Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	-	0,00%	52.883.400.000	4,71%
Công ty CP New Link	233.111.820.000	10,37%	233.111.820.000	20,75%
Các cổ đông khác	2.014.070.200.000	89,63%	715.078.720.000	63,64%
Cộng	2.247.182.020.000	100%	1.123.591.010.000	100%

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn đang cho thuê văn phòng, mặt bằng theo các hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	35.312.224.808	36.137.224.808
- Từ 1 năm đến 5 năm	45.712.927.380	46.537.927.380

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty đã ký hợp đồng thuê văn phòng tại tòa nhà Icon4 với tổng số tiền là 48.702.272.727 VND cho thời gian thuê 369 tháng và đã trả tiền một lần (Xem chi tiết tại thuyết minh 11).

c) Cam kết thuê hoạt động

Công ty mẹ tập đoàn ký Hợp đồng thuê đất số 55-2002/DCND-HĐTĐTN tại ngõ số 1B Cầu Tiên, xã Thịnh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng nhà điều hành quản lý sản xuất từ năm 2002 đến năm 2032. Tổng diện tích khu đất thuê là 563,4 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

d) Ngoại tệ các loại

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
USD	348,09	348,09
EUR	2.094,60	2.094,60
JPY	316.791,00	316.791,00

26. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.958.545.292.098	1.430.596.233.880
Doanh thu bán vật tư	324.192.828.464	73.671.093.243
Doanh thu cung cấp dịch vụ	346.223.901.993	312.181.216.376
- <i>Doanh thu thu phí BOT</i>	289.128.507.042	270.034.135.032
- <i>Doanh thu cho thuê thiết bị</i>	14.240.930.826	7.227.491.943
- <i>Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	42.854.464.125	34.919.589.401
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản ⁽ⁱ⁾	335.256.550.597	64.508.035.978
Doanh thu khác	11.638.092.571	4.119.593.167
	2.975.856.665.723	1.885.076.172.644
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	275.600.778.812	123.647.573.345

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)

⁽ⁱ⁾ Trong đó doanh thu đến từ việc chuyển nhượng dự án Long Sơn 1A cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần bất động sản số 11468/HĐCND/LS1A ngày 29/06/2022. Theo đó, phần diện tích chuyển nhượng là 119.797,4 m² theo quyết định giao đất số 158/QĐ-UBND ngày 13/03/2019 và quyết định cho thuê đất số 159/QĐ-UBND ngày 13/03/2019 của UBND tỉnh Nghệ An, giá chuyển nhượng là 326.759.570.000 VND.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	1.835.758.204.559	1.282.790.657.669
Giá vốn của vật tư đã bán	292.526.330.580	60.236.499.296
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	167.905.935.503	123.818.096.667
- Giá vốn của hoạt động thu phí BOT	121.099.796.042	112.950.522.703
- Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị	22.654.646.241	3.435.054.071
- Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng	24.151.493.220	7.432.519.893
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	310.424.047.498	26.283.735.339
Giá vốn khác	7.877.914.680	-
	2.614.492.432.820	1.493.128.988.971
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	667.485.309.481	305.873.373.351
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	564.640.751.505	237.921.848.275
+ Còn tồn kho	102.844.557.976	67.951.525.076

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	78.640.006.248	46.446.676.370
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần		384.865.000
Phí bảo lãnh	5.185.916.233	1.541.487.834
Lãi đánh giá lại giá trị khoản đầu tư	-	122.641.209
	83.825.922.481	48.495.670.413
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan	56.224.403.285	54.019.336.857

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 41)

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	180.703.019.697	235.884.079.943
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng	18.577.388.575	7.314.819.658
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		28.673.083
Phí phát hành trái phiếu	1.750.000.000	2.080.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	36.839.593
	201.030.408.272	245.344.412.277

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		998.062.885
Chi phí nhân công	44.000.090.746	52.888.128.774
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.630.004.195	2.196.204.788
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.018.227.109	3.250.524.267
Thuế, phí và lệ phí	852.277.528	1.159.213.647
Chi phí dự phòng		106.532.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.839.956.532	13.182.569.516
Chi phí khác bằng tiền	18.078.130.102	12.699.988.163
	74.418.686.212	86.481.224.079

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

		Giá trị sổ kế toán	
		31/12/2022	01/01/2022
		Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	227.420.850.543	-	116.957.648.901
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.300.180.769.989	-	893.061.503.712
Các khoản cho vay	1.607.603.154.823	-	1.201.225.566.762
	3.135.204.775.355	-	2.211.244.719.375
		Giá trị sổ kế toán	
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Nợ phải trả tài chính			
Vay và nợ		3.547.562.177.791	3.928.828.492.148
Phải trả người bán, phải trả khác		1.313.956.985.536	1.379.720.652.090
Chi phí phải trả		342.875.338.771	433.277.721.243
		5.204.394.502.098	5.741.826.865.481

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản

lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền	227.420.850.543	-	-	227.420.850.543
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.296.260.740.901	3.920.029.088	-	1.300.180.769.989
Các khoản cho vay	1.607.603.154.823	-	-	1.607.603.154.823
Cộng	3.131.284.746.267	3.920.029.088	-	3.135.204.775.355
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	116.957.648.901	-	-	116.957.648.901
Phải thu khách hàng, phải thu khác	889.136.281.912	3.925.221.800	-	893.061.503.712
Các khoản cho vay	1.201.225.566.762	-	-	1.201.225.566.762
Cộng	2.207.319.497.575	3.925.221.800	-	2.211.244.719.375

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	1.122.325.279.340	1.784.561.976.314	640.674.922.137	3.547.562.177.791
Phải trả người bán, phải trả khác	912.820.729.594	401.136.255.942	-	1.313.956.985.536
Chi phí phải trả	342.875.338.771	-	-	342.875.338.771
	2.378.021.347.705	2.185.698.232.256	640.674.922.137	5.204.394.502.098

Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	1.446.581.055.835	1.383.118.615.374	1.099.128.820.939	3.928.828.492.148
Phải trả người bán, phải trả khác	982.456.308.165	397.264.343.925	-	1.379.720.652.090
Chi phí phải trả	433.277.721.243	-	-	433.277.721.243
	2.862.315.085.243	1.780.382.959.299	1.099.128.820.939	5.741.826.865.481

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

39. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

Toàn bộ số tiền vay nhận được trong kỳ phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong kỳ phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là tiền trả các khoản vay theo kế ước thông thường.

40. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp và bán vật tư xây dựng	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động Bất động sản	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	2.294.376.213.133	346.223.901.993	335.256.550.597	2.975.856.665.723
Giá vốn	2.136.162.449.819	167.905.935.503	310.424.047.498	2.614.492.432.820
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	158.213.763.314	178.317.966.490	24.832.503.099	361.364.232.903
Tổng chi phí mua tài sản cố định	68.586.960.408	102.491.253	-	68.689.451.661
Tài sản bộ phận	5.048.537.831.347	3.225.748.088.449	104.483.132.380	8.378.769.052.176
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-
Tổng tài sản	5.117.124.791.755	3.225.850.579.702	104.483.132.380	8.447.458.503.837
Nợ phải trả của các bộ phận	2.668.278.974.450	3.173.169.655.791	92.792.326.040	5.934.240.956.281
Tổng nợ phải trả	2.668.278.974.450	3.173.169.655.791	92.792.326.040	5.934.240.956.281

41. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tập đoàn có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau (riêng thuyết minh với các bên liên quan về các khoản vay xem thuyết minh số 23):

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
		VND	VND
Doanh thu bán vật tư		275.600.778.812	123.647.573.345
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	51.509.308.794	7.443.792.284
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết	4.763.999.427	3.013.419.662
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	53.947.343.183	46.496.980.628
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	86.430.318.754	34.018.011.080
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	14.343.452.461	10.310.216.891
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	63.715.183.569	19.429.809.998
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	Công ty liên doanh	891.172.624	2.935.342.802
Khối lượng xây lắp hoàn thành nhận từ các bên liên quan		667.485.309.481	305.873.373.351
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	122.503.995.555	46.847.875.071
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết	22.939.788.844	27.120.647.171
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	73.420.162.609	67.673.958.435
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	164.221.433.816	75.323.149.950
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	82.218.260.434	28.729.478.167
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	168.577.068.467	39.208.056.592
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Công ty liên kết	3.111.312.970	719.410.751
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	Công ty liên doanh	20.075.515.715	12.570.738.166
- Công ty Cổ phần New Link	Cổ đông lớn	10.417.771.071	7.680.059.048

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022 VND	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021 VND
Lãi cho vay trong năm		53.321.000.949	50.854.094.897
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	2.812.599.672	2.628.156.778
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết	-	-
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	1.525.808.219	1.686.125.663
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	2.154.082.192	1.978.087.795
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	5.209.639.221	4.779.179.516
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	3.532.640.761	3.115.088.795
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Công ty liên kết	-	1.408.755.568
- Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	Công ty liên doanh	1.250.271.222	1.104.294.606
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	Công ty liên doanh	36.835.959.662	34.154.406.176
Thu phí bảo lãnh thực hiện các công trình		2.903.402.336	3.165.241.960
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	668.425.030	652.510.479
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết	-	-
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	-	520.487.079
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	932.372.415	912.636.520
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	520.769.128	512.623.254
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	781.835.763	475.625.412
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Công ty liên kết	-	91.359.216

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		159.375.293.348	88.583.717.853
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	14.039.562.716	7.346.373.420
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết		1.356.685.340
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	25.978.041.259	10.607.989.367
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	61.762.835.039	21.181.954.142
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	11.801.521.161	6.509.330.382
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	28.059.535.677	21.468.143.263
- Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh	Công ty liên doanh	228.645.005	15.712.498.329
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	Công ty liên doanh	15.712.498.329	470.750.598
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Công ty liên doanh	1.792.654.162	3.014.915.381
- Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng	Không còn là Cổ đồng lớn từ ngày 27/04/2022	-	915.077.631
Trả trước cho người bán ngắn hạn		179.492.197.729	287.901.430.664
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	54.143.062.827	58.501.341.038
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết	-	6.585.973.410
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	-	13.185.887.352
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	-	32.484.862.112
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	11.051.178.516	18.407.595.113
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	17.944.108.352	38.147.203.206
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Công ty liên kết	944.069.855	331.032.044
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Công ty liên doanh	-	171.611.212
- Công ty Cổ phần New Link	Cổ đồng lớn	95.409.778.179	120.085.925.177

	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả cho người bán		42.927.987.013	81.113.236.884
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	-	5.911.840.144
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết	9.980.029.451	19.482.756.550
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	16.595.279.176	12.642.275.094
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	11.187.021.691	19.580.526.682
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	-	4.136.660.135
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	-	170.413.010
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Công ty liên kết	-	1.153.388.717
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Công ty liên doanh	158.450.000	1.169.239.961
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	Công ty liên doanh	2.249.423.041	1.578.700.426
- Công ty Cổ phần New Link	Cổ đông lớn	-	8.496.965.291
- Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng	Không còn là Cổ đông lớn từ ngày 27/04/2022	2.757.783.654	6.790.470.874
Người mua trả tiền trước		-	11.140.964.295
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Công ty liên doanh	-	515.199.777
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	Công ty liên doanh	-	10.625.764.518
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.001.878.559.854	934.599.649.599
- Công ty Cổ phần 414	Công ty liên kết	46.403.273.302	38.413.838.815
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết	52.394.607.378	51.012.483.493
- Công ty Cổ phần 499	Công ty liên kết	50.484.522.839	26.527.728.806
- Công ty Cổ phần 422	Công ty liên kết	25.321.881.953	32.508.488.324
- Công ty Cổ phần 412	Công ty liên kết	66.887.094.001	66.411.824.906
- Công ty Cổ phần 407	Công ty liên kết	59.209.382.010	51.341.989.261
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Công ty liên kết	26.002.945.514	20.504.945.514
- Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	Công ty liên doanh	11.401.554.603	10.151.283.381
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Công ty liên doanh	-	1.132.000.000
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	Công ty liên doanh	663.773.298.254	636.595.067.099
Phải thu ngắn hạn khác		313.820.000	2.231.598.456
- Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng	Không còn là Cổ đông lớn từ ngày 27/04/2022	313.820.000	2.231.598.456

Thù lao, tiền lương (thu nhập) của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác của Tập đoàn như sau: (Tiếp theo)

Thù lao, tiền lương (thu nhập) của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác của Tập đoàn như sau:

	Chức vụ	Lũy kế đến quý 4 Năm 2022	Lũy kế đến quý 4 Năm 2021
		VND	VND
Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	611.845.626	591.853.653
Nguyễn Tuấn Huỳnh	Tổng giám đốc, PCT HĐQT	747.972.761	717.421.209
Lê Đức Thọ	Phó TGD, TVHĐQT	738.000.839	710.429.435
Văn Hồng Tuấn	Thành viên HĐQT	564.546.496	553.614.287
Trần Thị Thu Hà	Thành viên HĐQT	644.953.780	689.450.739
Nguyễn Anh Tân	Thành viên HĐQT	537.973.465	522.949.869
Đặng Viết Thanh	Phó Tổng giám đốc (Nghỉ hưu)	-	455.240.713
Nguyễn Phương Vinh	Phó Tổng giám đốc	695.717.765	676.975.165
Nguyễn Đình Nhuận	Phó Tổng giám đốc	660.047.985	624.927.544
Trần Văn Chín	Phó Tổng giám đốc	80.693.613	550.730.044
Đàm Xuân Toàn	Phó Tổng giám đốc	773.686.817	749.528.566
Hồ Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc	777.391.935	771.819.840
Thái Hồng Lam	Thành viên BKS	450.160.439	451.637.979
Đào Thị Thanh Mai	Thành viên BKS	382.359.465	191.169.104
Phạm Văn Hiếu	Thành viên BKS	349.026.535	343.025.373
Phan Sỹ Hùng	Kế toán trưởng	505.211.828	490.584.543

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023