

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT**



# MỤC LỤC

---- oOo ----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-46

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001488 ngày 04 tháng 03 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 04 năm 2022 về việc thay đổi tên Công ty.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28 tháng 7 năm 2008 với mã chứng khoán là CNT.

Cổ phiếu của Công ty hủy niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2014 theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2015, cổ phiếu của Công ty được chấp thuận giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 105/QĐ-SGDHN của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên thị trường UPCOM vào ngày 17 tháng 3 năm 2015 theo Thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Kinh doanh bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (trừ kinh doanh dịch vụ pháp lý)... Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác. Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, chất phụ gia bê tông, nguyên vật liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất, thiết bị máy móc phương tiện vận tải phục vụ thi công, hàng tiểu thủ công nghiệp. Đầu tư kinh doanh nhà, xe máy, thiết bị, phụ tùng và phương tiện vận tải, hàng điện tử, gốm sứ, sản phẩm nhựa, cao su, nông sản phẩm, thực phẩm. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa; Khai thác và mua bán cát xây dựng. Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa, kho bãi. (không được sản xuất vật liệu xây dựng, nhựa, cao su; chế biến thực phẩm tươi sống trong khu dân cư tập trung ở thành phố Hồ Chí Minh). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở), khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Khai thác và mua bán cát xây dựng. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa.

**Tên tiếng anh:** CNT GROUP CORPORATION.

**Tên viết tắt:** CNT GROUP.

**Trụ sở chính:** 9-19 (Lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 3. Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có

#### Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch
Ông Trần Công Quý	Phó Chủ tịch
Ông Lý Chí Tùng	Thành viên

#### Ủy Ban Kiểm toán

Ông Lý Chí Tùng	Chủ tịch
Ông Trần Công Quý	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	(Miễn nhiệm ngày 08/8/2022)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng	(Bổ nhiệm ngày 08/8/2022)

#### Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau

Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
---------------------	---------------

Ông Phạm Quốc Khánh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Sơn Nam ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo giấy ủy quyền số 10/UQ-CNT ngày 06/4/2022.

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các số sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 10 tháng 03 năm 2023

Số: B0522253-R/MOORE AISC-DN6

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT** (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT** tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác với ý kiến kiểm toán ngoại trừ vào ngày 22 tháng 02 năm 2022 về việc Công ty chưa trích lập đầy đủ khoản dự phòng phải thu quá hạn, khó đòi. Tuy nhiên, vấn đề này đã được Công ty xử lý theo quy định trong năm tài chính 2022.



.....  
**Lê Hùng Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 3174-2020-005-1

Thay mặt và đại diện

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**

Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 03 năm 2023

.....  
**Trần Hải Sơn**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 2172-2023-005-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>753.963.371.129</b>	<b>674.429.652.565</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>17.956.185.714</b>	<b>17.605.604.592</b>
1. Tiền	111		7.956.185.714	17.605.604.592
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>504.000.000.000</b>	<b>369.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		504.000.000.000	369.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>59.643.879.969</b>	<b>51.004.243.023</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	233.735.715.118	236.049.867.840
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.835.552.204	9.601.340.809
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	2.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	46.107.150.371	42.103.040.645
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5,6	(236.034.537.724)	(236.750.006.271)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>129.876.013.503</b>	<b>178.204.378.988</b>
1. Hàng tồn kho	141		129.876.013.503	178.204.378.988
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>42.487.291.943</b>	<b>58.615.425.962</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	40.270.744.523	54.183.719.734
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.436.776.726	781.311.167
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	779.770.694	3.650.395.061
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>459.579.929.890</b>	<b>440.334.546.062</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.361.689.741</b>	<b>3.849.201.331</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	200.000.000	200.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	3.361.689.741	3.849.201.331
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(200.000.000)	(200.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.10</b>	<b>12.924.759.219</b>	<b>15.348.242.484</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		12.924.759.219	15.348.242.484
- Nguyên giá	222		32.044.432.331	31.121.167.330
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.119.673.112)	(15.772.924.846)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>4.499.051.899</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.499.051.899	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>431.523.708.901</b>	<b>411.428.100.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		432.140.000.000	410.040.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.053.100.000	8.053.100.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.241.310.000	2.241.310.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.910.701.099)	(8.906.310.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.270.720.130</b>	<b>9.709.002.247</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	2.635.867.694	4.097.845.269
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	4.634.852.436	5.611.156.978
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.213.543.301.019</b>	<b>1.114.764.198.627</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>864.143.635.194</b>	<b>965.584.886.331</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>561.995.433.910</b>	<b>663.436.685.047</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	14.258.596.231	15.593.334.499
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	338.823.824.016	335.203.218.941
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	15.187.576.125	1.034.211.366
4. Phải trả người lao động	314		3.555.383.632	2.586.983.113
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	110.169.007.074	124.213.230.219
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	74.568.959.381	179.782.320.858
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	5.003.057.945	4.594.356.545
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429.029.506	429.029.506
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>302.148.201.284</b>	<b>302.148.201.284</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	300.000.000.000	300.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	2.148.201.284	2.148.201.284
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

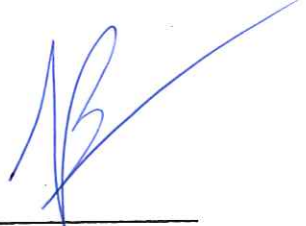



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>349.399.665.825</b>	<b>149.179.312.296</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>349.399.665.825</b>	<b>149.179.312.296</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.150.690.000	400.150.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		400.150.690.000	400.150.690.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	81.289.274.280
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1.012.784.684)	(1.012.784.684)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.399.587.678	22.399.587.678
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(72.137.827.169)	(353.647.454.978)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(272.358.180.698)	(451.887.028.549)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		200.220.353.529	98.239.573.571
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.213.543.301.019</b>	<b>1.114.764.198.627</b>

  
Phan Tuấn Vũ  
Người Lập

  
Nguyễn Tiến Dũng  
Kế Toán Trưởng

  
Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 10 tháng 03 năm 2023


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	323.470.271.092	194.156.805.719
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	323.470.271.092	194.156.805.719
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	64.899.886.428	43.205.305.850
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		258.570.384.664	150.951.499.869
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	35.022.006.208	19.125.995.962
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.004.391.099	7.584.447.541
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	128.050.063
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	22.742.906.934	28.368.973.482
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	29.925.025.647	24.678.117.310
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		238.920.067.192	109.445.957.498
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.252.329.782	2.525.673.735
12. Chi phí khác	32	VI.8	36.545.301	850.924.519
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.215.784.481	1.674.749.216
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		242.135.851.673	111.120.706.714
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	40.939.193.602	14.542.668.645
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		976.304.542	(1.661.535.502)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		200.220.353.529	98.239.573.571

  
Phan Tuấn Vũ  
Người Lập

  
Nguyễn Tiến Dũng  
Kế Toán Trưởng

  
Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám Đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 10 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		242.135.851.673	111.120.706.714
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	3.346.748.266	4.182.740.975
- Các khoản dự phòng	03	V.5,6b	1.288.922.552	9.857.511.430
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(224.664)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28.646.220.799)	(18.092.058.946)
- Chi phí lãi vay	06		-	128.050.063
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		218.125.077.028	107.196.950.236
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.072.842.780)	27.906.067.588
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		48.328.365.485	(13.364.020.343)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(115.658.808.868)	129.292.732.011
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		15.374.952.786	(4.878.627.973)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	2.015.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(5.256.732.243)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(27.697.940.413)	(27.947.495.014)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(2.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		137.398.803.238	214.961.874.262
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(5.422.316.900)	(9.672.074.048)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	231.818.181
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(639.000.000.000)	(675.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		504.000.000.000	459.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(22.100.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.473.870.120	14.981.351.126
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(137.048.446.780)	(210.458.904.741)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>350.356.458</b>	<b>4.502.969.521</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>17.605.604.592</b>	<b>13.102.635.071</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		224.664	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>17.956.185.714</b>	<b>17.605.604.592</b>



**Phan Tuấn Vũ**  
Người Lập



**Nguyễn Tiến Dũng**  
Kế Toán Trưởng



**Nguyễn Sơn Nam**  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 10 tháng 03 năm 2023

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001488 ngày 04 tháng 03 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 04 năm 2022 về việc thay đổi tên Công ty.

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần.

**Tên tiếng anh:** CNT GROUP CORPORATION.**Tên viết tắt:** CNT GROUP.**Mã chứng khoán:** CNT.**Trụ sở chính:** 9-19 (Lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Xây dựng, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (trừ kinh doanh dịch vụ pháp lý)... Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác. Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, chất phụ gia bê tông, nguyên vật liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất, thiết bị máy móc phương tiện vận tải phục vụ thi công, hàng tiêu thụ công nghiệp. Đầu tư kinh doanh nhà, xe máy, thiết bị, phụ tùng và phương tiện vận tải, hàng điện tử, gốm sứ, sản phẩm nhựa, cao su, nông sản phẩm, thực phẩm. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa; Khai thác và mua bán cát xây dựng. Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa, kho bãi. (không được sản xuất vật liệu xây dựng, nhựa, cao su; chế biến thực phẩm tươi sống trong khu dân cư tập trung ở thành phố Hồ Chí Minh). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở), khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Khai thác và mua bán cát xây dựng. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.****6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 93 nhân viên. (Ngày 01 tháng 01 năm 2022: 94 nhân viên)**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

## 7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có bốn (04) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc</b> Tổ 5, Ấp Rẫy Mới, Xã Bình Trị, Huyện Kiên Lương, Tỉnh Kiên Giang	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%	100,00%
<b>Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang</b> Lô F07-22 đường số 2, Khu ĐTM Hà Tiên, Phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100,00%	100,00%
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT</b> Số 49 Lê Quốc Hưng, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	51,00%	51,00%
<b>Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên</b> Lô F7-22 đường số 2, Khu đô thị mới Hà Tiên, Phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%

## 7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích</b> Số 49 Lê Quốc Hưng, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	45,67%	45,67%
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam</b> 38E Trần Cao Vân, Phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	33,33%	33,33%

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Khoản đầu tư mà Công ty 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, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí vật tư, nhân công và các chi phí dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong quá trình thực hiện xây dựng các công trình.

Chi phí dở dang của dự án: bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí quản lý dự án ...

**Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá thực tế đích danh.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

**5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	6 - 10 năm
<i>Máy móc, thiết bị</i>	3 - 20 năm
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	6 - 10 năm
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	3 - 10 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước thể hiện chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên (bao gồm các chi phí môi giới, quảng cáo, ... chi phí khác phát sinh liên quan đến bán đất tại dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên), quyền khai thác và chi phí thuê mỏ đá Trà Đước và các chi phí khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí môi giới bán đất tại dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên được phân bổ theo doanh thu ghi nhận trong kỳ.

**7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả** là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường được Công ty trích theo Quyết định số 139/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 01 năm 2012 về việc phê duyệt dự án cải tạo, phục hồi môi trường khai thác chế biến đá xây dựng mỏ đá núi Trà Đước Lớn tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

**10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**12. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi các khoản tiền gửi có kỳ hạn phát sinh trong kỳ.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán****Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và chi phí khác đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán (tiếp theo)****Giá vốn kinh doanh bất động sản**

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

Trong các niên độ trước từ năm 2003 đến năm 2017, Công ty đã ghi nhận giá vốn của hoạt động kinh doanh dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên dựa trên cơ sở ước tính theo một tỷ lệ ấn định trên doanh thu mà chưa ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh của dự án. Trong các niên độ từ năm 2018 đến năm 2022, Công ty đã ghi nhận giá vốn của hoạt động kinh doanh dự án đầu tư cơ sở hạ tầng theo dự toán do Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Việc thay đổi chính sách kế toán này của Ban Tổng Giám đốc Công ty dựa trên cơ sở ước tính hợp lý tại mỗi giai đoạn của dự án. Giá vốn lũy kế của dự án bất động sản này sẽ được điều chỉnh và ghi nhận đầy đủ tại thời điểm hoàn thành việc quyết toán giá trị công trình. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự khác biệt trọng yếu giữa các phương pháp áp dụng.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2022, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Công ty là 20%.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

**17. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**18. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2022		01/01/2022	
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>				
<b>Tiền</b>				
Tiền mặt				
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn				
<b>Các khoản tương đương tiền</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)				
<b>Cộng</b>				
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 39-40)</b>				
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Khách hàng trong nước				
<i>Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>				
<i>Phải thu hoạt động cung cấp dịch vụ</i>				
<i>Phải thu hoạt động xây dựng</i>				
<b>Cộng</b>				
<b>Trong đó</b>				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3)				
Phải thu khách hàng là các đối tượng khác				
<b>Cộng</b>				



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.835.552.204</b>	<b>(6.041.661.860)</b>	<b>9.601.340.809</b>	<b>(6.041.661.860)</b>
Nhà cung cấp trong nước	13.835.552.204	(6.041.661.860)	9.601.340.809	(6.041.661.860)
<i>Trả trước cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	4.053.045.317	(3.631.746.210)	5.546.894.817	(3.631.746.210)
<i>Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	2.669.948.150	(2.409.915.650)	2.409.915.650	(2.409.915.650)
<i>Trả trước cho hoạt động xây dựng</i>	7.112.558.737	-	1.644.530.342	-
<b>Cộng</b>	<b>13.835.552.204</b>	<b>(6.041.661.860)</b>	<b>9.601.340.809</b>	<b>(6.041.661.860)</b>
<b>Trong đó</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Trả trước người bán là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3)			500.000.000	2.000.000.000
Trả trước người bán là các đối tượng khác			13.335.552.204	7.601.340.809
<b>Cộng</b>			<b>13.835.552.204</b>	<b>9.601.340.809</b>
<b>5. Phải thu về cho vay</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.000.000.000</b>	-	-	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3)	2.000.000.000	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>200.000.000</b>	<b>(200.000.000)</b>	<b>200.000.000</b>	<b>(200.000.000)</b>
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3)	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>2.200.000.000</b>	<b>(200.000.000)</b>	<b>200.000.000</b>	<b>(200.000.000)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>46.107.150.371</b>	<b>(7.004.857.475)</b>	<b>42.103.040.645</b>	<b>(6.004.857.475)</b>
Tạm ứng nhân viên	28.097.450.275	(3.974.823.135)	26.669.235.463	(3.974.823.135)
<i>Tạm ứng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3) (*)</i>	23.500.000.000	-	22.050.000.000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	4.597.450.275	(3.974.823.135)	4.619.235.463	(3.974.823.135)
Phải thu khác	18.009.700.096	(3.030.034.340)	15.433.805.182	(2.030.034.340)
<i>Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3)</i>	1.201.868.940	(1.041.868.940)	1.373.814.146	(41.868.940)
<i>Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn</i>	6.308.599.998	-	3.724.649.319	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (**)</i>	8.047.767.710	-	8.047.767.710	-
<i>Các đối tượng khác</i>	2.451.463.448	(1.988.165.400)	2.287.574.007	(1.988.165.400)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>3.361.689.741</b>	<b>-</b>	<b>3.849.201.331</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	3.361.689.741	-	3.849.201.331	-
<b>Cộng</b>	<b>49.468.840.112</b>	<b>(7.004.857.475)</b>	<b>45.952.241.976</b>	<b>(6.004.857.475)</b>

(\*) Trong đó, khoản tiền tạm ứng cho ông Trần Công Quý là 22.000.000.000 VND theo Biên bản họp HĐQT số 22/BB-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc thu gom quỹ đất để phát triển các dự án cho Công ty.

(\*\*) Đây là khoản phải thu này đang chờ giải tỏa do chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan theo thỏa thuận.

**7. Nợ xấu (xem trang 41-42)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	75.154.000	-	76.566.304	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	103.883.824.041	-	151.257.050.500	-
Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên	94.184.706.957	-	123.039.442.577	-
Chi phí dở dang xây lắp	9.699.117.084	-	28.217.607.923	-
Hàng hóa	25.917.035.462	-	26.870.762.184	-
Hàng hóa	281.842.937	-	1.235.569.659	-
Hàng hóa bất động sản (*)	25.635.192.525	-	25.635.192.525	-
<b>Cộng</b>	<b>129.876.013.503</b>	<b>-</b>	<b>178.204.378.988</b>	<b>-</b>

(\*) Hàng hóa bất động sản thể hiện giá trị các lô đất đã mua và đầu tư, chi tiết như sau:

Hàng hóa bất động sản Cù Chi	6.130.274.700	-	6.130.274.700	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11.692.800.000	-	11.692.800.000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6.094.421.000	-	6.094.421.000	-
Hàng hóa bất động sản khác	1.717.696.825	-	1.717.696.825	-
<b>Cộng</b>	<b>25.635.192.525</b>	<b>-</b>	<b>25.635.192.525</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

9. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	4.499.051.899	-	-	-
Công trình Cầu Ấu Thuyền 5	4.499.051.899	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.499.051.899</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 43)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022		01/01/2022	
<b>11. Chi phí trả trước</b>				
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>40.270.744.523</b>		<b>54.183.719.734</b>	
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên	38.181.824.660		52.854.281.411	
Quyền khai thác mỏ đá Trà Đuốc	1.899.004.202		975.909.091	
Chi phí khác	189.915.661		353.529.232	
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.635.867.694</b>		<b>4.097.845.269</b>	
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.602.229.006		3.901.419.974	
Chi phí khác	33.638.688		196.425.295	
<b>Cộng</b>	<b>42.906.612.217</b>		<b>58.281.565.003</b>	
<b>12. Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.258.596.231</b>	<b>14.258.596.231</b>	<b>15.593.334.499</b>	<b>15.593.334.499</b>
Nhà cung cấp trong nước	14.258.596.231	14.258.596.231	15.593.334.499	15.593.334.499
<i>Phải trả hoạt động sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	<i>5.879.201.647</i>	<i>5.879.201.647</i>	<i>5.943.630.394</i>	<i>5.943.630.394</i>
<i>Phải trả hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>1.397.888.000</i>	<i>1.397.888.000</i>	<i>1.397.888.000</i>	<i>1.397.888.000</i>
<i>Phải trả hoạt động xây dựng</i>	<i>6.981.506.584</i>	<i>6.981.506.584</i>	<i>8.251.816.105</i>	<i>8.251.816.105</i>
<b>Cộng</b>	<b>14.258.596.231</b>	<b>14.258.596.231</b>	<b>15.593.334.499</b>	<b>15.593.334.499</b>
<b>Trong đó</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3)			225.535.203	273.088.241
Phải trả người bán ngắn hạn là các đối tượng khác			14.033.061.028	15.320.246.258
<b>Cộng</b>			<b>14.258.596.231</b>	<b>15.593.334.499</b>
<b>13. Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>338.823.824.016</b>		<b>335.203.218.941</b>	
Khách hàng trong nước	338.823.824.016		335.203.218.941	
<i>Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	<i>489.482.209</i>		<i>465.934.783</i>	
<i>Hoạt động cung cấp dịch vụ</i>	<i>20.000.000</i>		<i>20.849.500</i>	
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>338.314.341.807</i>		<i>334.716.434.658</i>	
<b>Cộng</b>	<b>338.823.824.016</b>		<b>335.203.218.941</b>	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	486.692.794	18.247.534.849	17.339.254.792	1.394.972.851
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	40.939.193.602	27.697.940.413	13.241.253.189
Thuế thu nhập cá nhân	466.912.332	1.436.586.637	1.352.148.884	551.350.085
Thuế tài nguyên	53.539.200	-	53.539.200	-
Thuế môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí bảo vệ môi trường	27.067.040	-	27.067.040	-
<b>Cộng</b>	<b>1.034.211.366</b>	<b>60.629.315.088</b>	<b>46.475.950.329</b>	<b>15.187.576.125</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	779.770.694	-	-	779.770.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	2.870.624.367	2.870.624.367	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.650.395.061</b>	<b>2.870.624.367</b>	<b>-</b>	<b>779.770.694</b>
				<b>31/12/2022</b>
<b>15. Chi phí phải trả</b>				<b>01/01/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>				<b>110.169.007.074</b>
Chi phí dự án đất Hà Tiên				124.213.230.219
Chi phí phải trả khác				109.606.544.589
<b>Cộng</b>				<b>562.462.485</b>
				<b>110.169.007.074</b>
<b>16. Doanh thu chưa thực hiện</b>				<b>31/12/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>				<b>74.568.959.381</b>
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên				179.782.320.858
<b>Cộng</b>				<b>74.568.959.381</b>
				<b>74.568.959.381</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022	01/01/2022
<b>17. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kỹ quỹ, ký cược	296.642.557	296.642.557
Phải trả khác	4.706.415.388	4.297.713.988
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam	2.091.442.684	2.091.442.684
Đối tượng khác	2.614.972.704	2.206.271.304
<b>Cộng</b>	<b>5.003.057.945</b>	<b>4.594.356.545</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VII.3) (*)	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>
(*) Trong đó, khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị du lịch biển Pháo Đài tại Tp. Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư trên cơ sở Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT ngày 11 tháng 11 năm 2020. Theo đó, tổng mức đầu tư dự án là 3.159.000.000.000 VND, trong đó giá trị góp vốn giai đoạn 1 là 600.000.000.000 VND, mỗi bên góp 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2022, Công ty đang trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch dự án tỷ lệ 1/2.000.		
<b>18. Dự phòng phải trả</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường (*)	2.148.201.284	2.148.201.284
<b>Cộng</b>	<b>2.148.201.284</b>	<b>2.148.201.284</b>
(*) Đây là chi phí cải tạo môi trường theo Quyết định số 139/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 01 năm 2012 về việc phê duyệt dự án cải tạo, phục hồi môi trường khai thác chế biến đá xây dựng mỏ đá núi Trà Đước Lớn tại Xã Bình Trị, Huyện Kiên Lương, Tỉnh Kiên Giang.		
<b>19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>4.634.852.436</b>	<b>5.611.156.978</b>
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	20%	20%
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	506.019.424	466.169.422
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	4.128.833.012	5.144.987.556
<b>Cộng</b>	<b>4.634.852.436</b>	<b>5.611.156.978</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 44)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của các nhà đầu tư

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của các nhà đầu tư	400.150.690.000	400.150.690.000
<b>Cộng</b>	<b>400.150.690.000</b>	<b>400.150.690.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	400.150.690.000	400.150.690.000
Vốn góp đầu năm	400.150.690.000	400.150.690.000
Vốn góp cuối năm	400.150.690.000	400.150.690.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận

	Năm 2022	Năm 2021
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	0%	0%
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-

**đ. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu được mua lại

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.015.069	40.015.069
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.015.069	40.015.069
Cổ phiếu phổ thông	40.015.069	40.015.069
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100.000	100.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000	100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.915.069	39.915.069
Cổ phiếu phổ thông	39.915.069	39.915.069
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	22.399.587.678	22.399.587.678
<b>Cộng</b>	<b>22.399.587.678</b>	<b>22.399.587.678</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng: Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	31/12/2022	01/01/2022
a. Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn		
Từ 1 năm trở xuống	1.247.570.000	2.015.278.216
Từ 1 năm đến 5 năm	2.619.080.000	3.684.157.810
Trên 5 năm	2.357.791.670	2.557.041.667
<b>Cộng</b>	<b>6.224.441.670</b>	<b>8.256.477.693</b>
<i>Công ty hiện đang thuê mặt bằng tại các địa chỉ sau: (1) Dự án Khu đô thị mới, tại Khu phố 2, Phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên; (2) Lầu 2, lầu 6, Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh theo các hợp đồng thuê mặt bằng và hợp đồng thuê văn phòng.</i>		
b. Ngoại tệ các loại	31/12/2022	01/01/2022
USD	357,47	423,47
<b>Cộng</b>	<b>357,47</b>	<b>423,47</b>

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng hóa	775.894.503	22.540.370.366
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.333.183.008	4.342.660.349
Doanh thu kinh doanh bất động sản	317.361.193.581	167.273.775.004
<b>Cộng</b>	<b>323.470.271.092</b>	<b>194.156.805.719</b>
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu thuần bán hàng hóa	775.894.503	22.540.370.366
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.333.183.008	4.342.660.349
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	317.361.193.581	167.273.775.004
<b>Cộng</b>	<b>323.470.271.092</b>	<b>194.156.805.719</b>
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của hàng hóa đã bán	316.836.309	10.968.458.974
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.125.686.530	5.423.653.491
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	59.457.363.589	26.813.193.385
<b>Cộng</b>	<b>64.899.886.428</b>	<b>43.205.305.850</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.217.820.799	16.689.140.174
Lãi bán các chứng khoán kinh doanh	-	475.140.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	428.400.000	1.428.000.000
Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	6.375.560.745	533.603.790
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	224.664	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	111.998
<b>Cộng</b>	<b>35.022.006.208</b>	<b>19.125.995.962</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	-	128.050.063
Chi phí bán chứng khoán	-	3.866.603
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh đã bán	-	(454.000.000)
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	220.875
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	2.004.391.099	7.906.310.000
<b>Cộng</b>	<b>2.004.391.099</b>	<b>7.584.447.541</b>
<b>6. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	-	748.582.513
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.742.906.934	27.620.390.969
<b>Cộng</b>	<b>22.742.906.934</b>	<b>28.368.973.482</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	18.671.654.407	12.912.300.643
Chi phí khấu hao TSCĐ	473.900.500	417.568.416
Thuế, phí, lệ phí	7.000.000	7.000.000
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(715.468.547)	2.426.721.632
Chi phí bằng tiền khác	11.487.939.287	8.914.526.619
<b>Cộng</b>	<b>29.925.025.647</b>	<b>24.678.117.310</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	2.681.913.370	1.996.009.365
Thu nhập khác	570.416.412	529.664.370
<b>Cộng</b>	<b>3.252.329.782</b>	<b>2.525.673.735</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>8. Chi phí khác</b>		
Trả tiền phạt thuế, vi phạm hành chính	6.000.000	362.300.672
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	25.081.228
Chi phí thi hành án	7.800.000	-
Chi phí khác	22.745.301	463.542.619
<b>Cộng</b>	<b>36.545.301</b>	<b>850.924.519</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>242.135.851.673</b>	<b>111.120.706.714</b>
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	209.776.740.732	92.629.701.926
- Thu nhập từ kinh doanh khác	32.359.110.941	18.491.004.788
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:</b>	<b>102.681.453</b>	<b>1.796.147.935</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.246.550.000	3.224.147.935
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	1.047.300.000	362.300.672
<i>Các khoản chi phí dự phòng</i>	1.000.000.000	2.426.721.632
<i>Các khoản chi phí trích trước</i>	199.250.000	435.125.631
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.143.868.547	1.428.000.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	428.400.000	1.428.000.000
<i>Các khoản hoàn nhập dự phòng</i>	1.715.468.547	-
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>242.238.533.126</b>	<b>112.916.854.649</b>
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	209.776.740.732	92.629.701.926
<i>Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường</i>	32.461.792.394	20.287.152.723
<b>4. Chuyển lỗ</b>	<b>(32.461.792.394)</b>	<b>(20.287.152.723)</b>
<b>5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ</b>	<b>209.776.740.732</b>	<b>92.629.701.926</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>41.955.348.146</b>	<b>18.525.940.385</b>
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(1.016.154.544)	1.574.510.377
Trừ: Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định số 92/2021	-	(5.557.782.117)
<b>6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>40.939.193.602</b>	<b>14.542.668.645</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**10.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.

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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các khoản tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm nay</b>		
VND	+ 100	10.439.123.714
VND	- 100	(10.439.123.714)
<b>Năm trước</b>		
VND	+ 100	7.732.112.092
VND	- 100	(7.732.112.092)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)****Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà 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. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Rủi ro về bất động sản**

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**10.2 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.3 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 lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	14.258.596.231	-	-	14.258.596.231
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	115.172.065.019	300.000.000.000	-	415.172.065.019
<b>Cộng</b>	<b>129.430.661.250</b>	<b>300.000.000.000</b>	-	<b>429.430.661.250</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
Phải trả người bán	15.593.334.499	-	-	15.593.334.499
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	128.807.586.764	300.000.000.000	-	428.807.586.764
<b>Cộng</b>	<b>144.400.921.263</b>	<b>300.000.000.000</b>	-	<b>444.400.921.263</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 45)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan trong năm

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty con
Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Công ty liên quan
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	Công ty liên quan
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám đốc

Trong năm, các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
<b>Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc</b>		
Mua sắm tài sản cố định	-	648.903.530
Dịch vụ sạt, bán đất đá	-	1.804.473.195
Cho thuê máy ép gạch	647.765.800	-
Cho thuê nhân công	15.200.000	-
Thuê xe	60.000.000	79.999.997
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT</b>		
Bán vật liệu xây dựng	105.401.430	78.393.023
Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	160.000.000	331.945.206
Cổ tức được chia	428.400.000	1.428.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Trong năm, các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
<b>Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang</b>		
Cho thuê xe	420.000.000	385.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây</b>		
Bán vật liệu xây dựng	22.021.819	10.811.450.109
Thi công công trình	-	1.060.964.331

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc</b>		
Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	6.677.027.754	6.081.668.574
Trả trước cho người bán ngắn hạn	500.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn	10.800.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT</b>		
Phải thu lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	160.000.000	331.945.206
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	2.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang</b>		
Phải trả khác dài hạn	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích</b>		
Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	1.888.014.173	1.888.014.173
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam</b>		
Phải thu về cho vay dài hạn	200.000.000	200.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây</b>		
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	214.735.203	273.088.241
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa</b>		
Phải thu khác ngắn hạn	41.868.940	41.868.940
<b>Ông Trần Công Quý</b>		
Tạm ứng	22.000.000.000	22.000.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Ông Nguyễn Sơn Nam</b>		
Tạm ứng	1.450.000.000	-
<b>Ông Lê Viết Nam</b>		
Tạm ứng	50.000.000	50.000.000

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2022	Năm 2021
Ông Phạm Quốc Khánh	Thù lao và thưởng	1.551.724.931	994.140.000
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	1.477.822.134	802.500.000
Ông Lê Viết Nam	Lương và thưởng	1.210.199.906	693.550.000
Ông Trần Công Quý	Lương và thưởng	-	93.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.239.746.971</b>	<b>2.583.190.000</b>

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem trang 46)**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 4 bộ phận hoạt động: Bộ phận sản xuất, Bộ phận kinh doanh, Bộ phận xây dựng và Bộ phận dịch vụ. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 4 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 4 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận kinh doanh bất động sản: Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;
- Bộ phận xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng theo hợp đồng;
- Bộ phận sản xuất: sản xuất mỏ đá, cho thuê tiện ích, sản xuất gạch;
- Bộ phận dịch vụ: Cho thuê các thiết bị xây dựng; cho thuê mỏ đá, dịch vụ Khu tiện ích - Lotteria và Coffee tại Khu Đô thị mới thành phố Hà Tiên...

**5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai**


**Phan Tuấn Vũ**  
Người Lập



**Nguyễn Tiên Dũng**  
Kế Toán Trưởng



**Nguyễn Sơn Nam**  
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 10 tháng 03 năm 2023





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	2.241.310.000	(853.210.000)	1.388.100.000	2.241.310.000	(853.210.000)	1.388.100.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853.210.000	(853.210.000)	-	853.210.000	(853.210.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây (5)	1.388.100.000	-	1.388.100.000	1.388.100.000	-	1.388.100.000
<b>Cộng</b>	<b>442.434.410.000</b>	<b>(10.910.701.099)</b>	<b>431.523.708.901</b>	<b>420.334.410.000</b>	<b>(8.906.310.000)</b>	<b>411.428.100.000</b>

(1) Công ty TNHH Một thành viên CNT Trà Đuốc ("CNT Trà Đuốc") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702053290 đăng ký ngày 30 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Trong năm 2022, CNT Trà Đuốc hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ dẫn đến khả năng suy giảm giá trị khoản đầu tư nên Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định.

(2) Công ty TNHH Một thành viên CNT Kiên Giang ("CNT Kiên Giang") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702089480 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 04 tháng 04 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Trong năm 2022, CNT Kiên Giang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT ("Sài Gòn TMT") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314146761 đăng ký ngày 06 tháng 12 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 51%. Trong năm 2022, Sài Gòn TMT hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ nhưng không dẫn đến khả năng suy giảm giá trị khoản đầu tư nên Công ty không trích lập dự phòng tổn thất giá trị khoản đầu tư này.

(4) Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên ("CNT Hà Tiên") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702264012 đăng ký ngày 10 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Trong năm 2022, CNT Hà Tiên đang đi vào hoạt động và lỗ dẫn đến khả năng suy giảm giá trị khoản đầu tư nên Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định.

(5) Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây ("TM Biển Tây") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303349752 đăng ký ngày 05 tháng 07 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, khai thác khoáng sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 10%. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, TM Biển Tây vẫn đang hoạt động bình thường và Công ty đánh giá không có tổn thất liên quan đến giá trị khoản đầu tư.

(\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 của khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng (nếu có).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	224.703.486.936	1.715.468.547	224.703.486.936	-
<i>Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	201.766.548.713	1.715.468.547	201.766.548.713	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
<i>Phải thu hoạt động cung cấp dịch vụ</i>	21.859.510.146	-	21.859.510.146	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
<i>Phải thu hoạt động xây dựng</i>	1.077.428.077	-	1.077.428.077	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	6.041.661.860	-	6.041.661.860	-
<i>Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	6.041.661.860	-	6.041.661.860	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200.000.000	-	200.000.000	-
				Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tổng giá trị các tạm ứng cho nhân viên khó có khả năng thu hồi	3.974.823.135	-	3.974.823.135	-
Tạm ứng cho hoạt động xây dựng	2.097.447.995	-	2.097.447.995	-
				Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Tạm ứng cho hoạt động kinh doanh BĐS	1.877.375.140	-	1.877.375.140	-
				Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Phải thu khác	3.030.034.340	-	3.030.034.340	1.000.000.000
Phải thu khác	3.030.034.340	-	3.030.034.340	1.000.000.000
				Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình	Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm		18.981.799.117	4.801.759.473	6.942.573.740	395.035.000	31.121.167.330
Mua trong năm		-	252.600.000	-	172.727.273	425.327.273
Đầu tư XD/CB hình thành		497.937.728	-	-	-	497.937.728
Số dư cuối năm		19.479.736.845	5.054.359.473	6.942.573.740	567.762.273	32.044.432.331
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm		9.914.539.001	2.696.557.721	3.028.494.109	133.334.015	15.772.924.846
Khấu hao trong năm		1.967.842.055	789.317.054	508.620.288	80.968.960	3.346.748.357
Phân loại lại tài sản		(11)	533.515.079	(533.515.174)	15	(91)
Số dư cuối năm		11.882.381.045	4.019.389.854	3.003.599.223	214.302.990	19.119.673.112
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm		9.067.260.116	2.105.201.752	3.914.079.631	261.700.985	15.348.242.484
Số dư cuối năm		7.597.355.800	1.034.969.619	3.938.974.517	353.459.283	12.924.759.219

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.478.248.736 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.20. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	400.150.690.000	81.289.274.280	(1.012.784.684)	22.399.587.678	(451.887.028.549)	50.939.738.725
Lãi trong năm	-	-	-	-	98.239.573.571	98.239.573.571
Số dư cuối năm trước	400.150.690.000	81.289.274.280	(1.012.784.684)	22.399.587.678	(353.647.454.978)	149.179.312.296
Số dư đầu năm nay	400.150.690.000	81.289.274.280	(1.012.784.684)	22.399.587.678	(353.647.454.978)	149.179.312.296
Lợi nhuận năm	-	-	-	-	200.220.353.529	200.220.353.529
Giảm lỗ lũy kế bằng thặng dư vốn (*)	-	(81.289.274.280)	-	-	81.289.274.280	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>400.150.690.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.012.784.684)</b>	<b>22.399.587.678</b>	<b>(72.137.827.169)</b>	<b>349.399.665.825</b>

(\*) Trong năm, Công ty giảm lỗ lũy kế bằng thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 03 năm 2022.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.11 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2022	Dự phòng	Giá trị	31/12/2021	Dự phòng	Giá trị
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	504.000.000.000	-	369.000.000.000	-	-	369.000.000.000
- Phải thu khách hàng	233.735.715.118	(222.988.018.389)	236.049.867.840	(224.703.486.936)	10.747.696.729	11.346.380.904
- Phải thu về cho vay	2.200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)	2.000.000.000	-
- Phải thu khác	21.371.389.837	(3.030.034.340)	19.283.006.513	(2.030.034.340)	18.341.355.497	17.252.972.173
- Tiền và các khoản tương đương tiền	17.956.185.714	-	17.605.604.592	-	17.956.185.714	17.605.604.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>779.263.290.669</b>	<b>(226.218.052.729)</b>	<b>642.138.478.945</b>	<b>(226.933.521.276)</b>	<b>553.045.237.940</b>	<b>415.204.957.669</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Phải trả người bán	14.258.596.231	-	15.593.334.499	-	14.258.596.231	15.593.334.499
- Phải trả khác	305.003.057.945	-	304.594.356.545	-	305.003.057.945	304.594.356.545
- Chi phí phải trả	110.169.007.074	-	124.213.230.219	-	110.169.007.074	124.213.230.219
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>429.430.661.250</b>	<b>-</b>	<b>444.400.921.263</b>	<b>-</b>	<b>429.430.661.250</b>	<b>444.400.921.263</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## VII.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

## 4.1. Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>775.894.503</b>	<b>5.333.183.008</b>	<b>317.361.193.581</b>	<b>323.470.271.092</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	775.894.503	5.333.183.008	317.361.193.581	323.470.271.092
<b>2. Chi phí</b>	<b>316.836.309</b>	<b>5.125.686.530</b>	<b>59.457.363.589</b>	<b>64.899.886.428</b>
Giá vốn	316.836.309	5.125.686.530	59.457.363.589	64.899.886.428
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>459.058.194</b>	<b>207.496.478</b>	<b>257.903.829.992</b>	<b>258.570.384.664</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>22.540.370.366</b>	<b>4.342.660.349</b>	<b>167.273.775.004</b>	<b>194.156.805.719</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	22.540.370.366	4.342.660.349	167.273.775.004	194.156.805.719
<b>2. Chi phí</b>	<b>10.968.458.974</b>	<b>5.423.653.491</b>	<b>26.813.193.385</b>	<b>43.205.305.850</b>
Giá vốn	10.968.458.974	5.423.653.491	26.813.193.385	43.205.305.850
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>11.571.911.392</b>	<b>(1.080.993.142)</b>	<b>140.460.581.619</b>	<b>150.951.499.869</b>

