



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

Số: 120 /CBTT-CNT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2024

CBTT Báo cáo thường niên năm  
2023

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT

- Tên giao dịch: CNT

- Trụ sở chính: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1,  
TP Hồ Chí Minh

- Điện thoại: 028 3829 5488

Fax: 028 3821 1096

- Email: [info@cnt.com.vn](mailto:info@cnt.com.vn)

- Loại thông tin công bố:  24 giờ  bất thường  theo yêu cầu  định kỳ

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT xin công bố Báo cáo thường niên năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố thông tin trên trang điện tử của công ty vào ngày  
10/4/2024 tại đường dẫn: [www.cnt.com.vn](http://www.cnt.com.vn) ở mục Quan hệ cổ đông/Công bố thông tin.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn  
chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HĐQT, VT.

**Tài liệu đính kèm:**

Báo cáo thường niên năm 2023

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN CNT**

**Người đại diện theo pháp luật/**

**Người được UQ CBTT**



**PHÓ CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TRẦN CÔNG QUÝ**



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

Số: 121/BC-CNT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2024

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

### I. Thông tin chung

#### 1. Thông tin khái quát:

Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

Tên tiếng Anh: CNT GROUP CORPORATION

Vốn điều lệ: 400.150.690.000 đồng

Trụ sở chính: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (84-8) 3829 5604 – 3829 5488

Fax: (84-8) 3821 1096

Email: info@cnt.com.vn

Website: www.cnt.com.vn

Mã số doanh nghiệp: 0301460120 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu, ngày 04 tháng 3 năm 2003, thay đổi lần thứ mười tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/09/2023.

Mã chứng khoán: CNT

*Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:*

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 06 năm 2005, chuẩn y việc thay đổi sau:

- Bổ sung ngành nghề kinh doanh: Mua bán thiết bị viễn thông, điện thoại di động, máy vi tính và linh kiện, giấy và phụ liệu ngành giấy, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thiết bị điện lạnh-điện gia dụng, bếp cảm ứng từ, bao bì PP-PE. Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông. Lắp đặt, sửa chữa máy điều hòa không khí. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không chăn nuôi tại trụ sở). Khai thác mỏ;

- Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 20.000.000.000 VND lên 36.000.000.000 VND.

- Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty từ Ông Nguyễn Văn Chiến sang Bà Đỗ Thị Ngọc Bình.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 10 năm 2006, chuẩn y cho việc sau:

- Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 36.000.000.000 VND lên 46.000.000.000 VND.

- Bổ sung ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh lẻ hàng nội địa, quốc tế. Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng, theo tuyến cố định. Dịch vụ khai thuê hải quan. Đại lý bán vé tàu, vé máy bay. Mua bán thiết bị và dụng cụ thể thao (trừ vũ khí thô sơ, súng đạn thể thao), lương thực, thực phẩm, đồ uống không cồn, đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống), quần áo may sẵn, quần áo thể thao, quần áo bảo hộ lao động, giày dép, túi xách, vải, đồ giải trí gia đình, đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế, thiết bị thông gió, thiết bị làm lạnh tàu biển-tàu hỏa-ô tô. Môi giới bất động sản. Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ ba do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 07 năm 2007, chuẩn y cho việc thay đổi sau:

- Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 46.000.000.000 VND lên 80.000.000.000 VND.

- Bổ sung ngành nghề kinh doanh: Khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán).

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 11 năm 2007, chuẩn y việc: Bổ sung ngành nghề kinh doanh khai thác và mua bán cát xây dựng. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 03 năm 2008, chuẩn y cho thay đổi việc sau:

Bổ sung tên, địa chỉ, địa điểm kinh doanh:

- Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng Quận 7. Địa chỉ: 237, Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7. Ngành nghề kinh doanh: kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất./.

- Cửa hàng Kinh doanh Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất. Địa chỉ: 276-278, Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh. Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất./.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ sáu do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 06 năm 2008, chuẩn y cho việc thay đổi: Bổ sung ngành nghề kinh doanh: 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).

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ bảy do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 12 năm 2008, chuẩn y cho việc thay đổi: Bổ sung ngành nghề kinh doanh Môi giới.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 03 năm 2009, chuẩn y cho việc thay đổi: Bổ sung ngành nghề kinh doanh sản xuất bao bì bằng giấy, bìa; sản xuất bao bì bằng gỗ; sản xuất bao bì từ plastic (trừ: luyện cán cao su, tái chế phế thải, sản xuất bột giấy, chế biến gỗ tại trụ sở);

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ chín do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 02 năm 2010, chuẩn y cho việc thay đổi Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 80.000.000.000 VND lên: 100.000.000.000 VND.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 03 năm 2011, chuẩn y cho việc thay đổi: Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 100.000.000.000 VND lên: 100.150.690.000 VND.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười một do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 06 năm 2012, chuẩn y cho việc bãi bỏ địa điểm kinh doanh: Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng quận 7, tại 237 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2013, chuẩn y cho việc thay đổi sau:

- Thay đổi số điện thoại: 38295488; Fax: 38211096; Email: cnt@cnt.com.vn và Website: www.cnt.com.vn

- Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty từ Bà Đỗ Thị Ngọc Bình sang Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Sinh ngày 09/06/1968, Dân tộc: Kinh, Quốc tịch: Việt Nam, Số CMND: 023188241, ngày cấp: 28/11/2009, Nơi cấp: CA TP. Hồ Chí Minh. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 1/2/5 Đường 3D, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, Việt Nam. Chỗ ở hiện tại: 1/2/5 Đường 3D, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, Việt Nam.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười ba do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 08 năm 2013, chuẩn y cho việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của công ty từ Bà Nguyễn Thị Thanh Hương sang Ông Phạm Quốc Khánh – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Sinh

ngày 02/09/1978, Dân tộc: Kinh, Quốc tịch: Việt Nam, Số CMND: 013236584, ngày cấp: 29/10/2009, Nơi cấp: CA TP. Hà Nội. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ô 34 BT1 Pháp Vân, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam. Chỗ ở hiện tại: Nhà A3 Khu đô thị Hà Đô, đường Trương Văn Bang, Phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. HCM, Việt Nam.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 11 năm 2013, chuẩn y cho việc bổ sung ngành nghề kinh doanh: Buôn bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. (trừ lúa, thóc, gạo, đường mía và không hoạt động tại trụ sở).

❖ Xác nhận thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp ngày 06 tháng 06 năm 2016 cho việc bổ sung ngành nghề kinh doanh: Tư vấn về môi trường; tư vấn về công nghệ khác. Tư vấn và chuyển giao công nghệ vận hành nhà máy ngành dầu khí.

❖ Xác nhận thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp ngày 23 tháng 09 năm 2019 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng. Dịch vụ phục vụ đồ uống. Bán buôn đồ uống.

❖ Xác nhận thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp ngày 17 tháng 01 năm 2020 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh: Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh. Trồng cây ăn quả. Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa. Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu, bò. Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn. Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào. Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp. Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp. Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh. Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh. Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh. Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh. Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh. Vận tải hành khách đường bộ khác. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí. Đại lý du lịch. Điều hành tua du lịch. Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Giáo dục thể thao và giải trí. Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Cắt tóc, làm đầu, gội đầu. Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt (không hoạt động tại trụ sở). Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn (không hoạt động tại trụ sở). Chế biến và bảo quản rau quả (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục nhà trẻ (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục mầm non (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở). Giáo dục trung học cơ sở (không hoạt động tại trụ sở). Đào tạo sơ cấp. Giáo dục thể thao và giải trí (không hoạt

động tại trụ sở). Giáo dục văn hoá nghệ thuật (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ hỗ trợ giáo dục. Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ mười lăm do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 11 năm 2020, chuẩn y việc thay đổi Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 100.150.690.000 VND lên 400.150.690.000 VND.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười sáu do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/04/2022, chuẩn y việc thay đổi tên công ty, từ tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư, qua tên mới: Công ty Cổ phần Tập Đoàn CNT.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười bảy do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/05/2023, chuẩn y việc thay đổi giấy tờ pháp lý của ông Phạm Quốc Khánh - người đại diện theo pháp luật của Công ty từ Chứng minh nhân dân thành Căn cước công dân cho phù hợp với thực tế.

❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/09/2023, chuẩn y việc thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thành 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Địa bàn kinh doanh: Các tỉnh thành trên cả nước.

3. Ngành nghề kinh doanh:

STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	4663 (Chính)	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng.</i>
2	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Đầu tư kinh doanh nhà. Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.</i>
3	4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác <i>Chi tiết: Kinh doanh thiết bị, phụ tùng và phương tiện vận tải.</i>
4	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa <i>Chi tiết: Dịch vụ kho bãi.</i>
5	4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông <i>Chi tiết: Mua bán thiết bị viễn thông, điện thoại di động.</i>

6	4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm <i>Chi tiết: Mua bán máy vi tính và linh kiện.</i>
7	9522	Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình <i>Chi tiết: Sửa chữa máy điều hòa không khí.</i>
8	0149	Chăn nuôi khác <i>Chi tiết: Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không chăn nuôi tại trụ sở).</i>
9	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Kinh doanh 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. Kinh doanh sản phẩm nhựa, cao su. Mua bán giấy và phụ liệu ngành giấy, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), bao bì PP-PE. Mua bán phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), hạt nhựa.</i>
10	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác <i>Chi tiết: Kinh doanh máy móc phương tiện vận tải phục vụ thi công. Mua bán thiết bị thông gió, thiết bị làm lạnh tàu biển-tàu hỏa-ô tô.</i> <i>Buôn bán thiết bị máy móc ngành công nghiệp nặng liên quan đến ngành dầu khí.</i>
11	4541	Bán mô tô, xe máy <i>Chi tiết: Kinh doanh xe máy.</i>
12	4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác.
13	4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. <i>Chi tiết: Kinh doanh hàng điện tử, gốm sứ. Mua bán thiết bị điện lạnh – điện gia dụng, bếp cảm ứng từ. Mua bán thiết bị và dụng cụ thể dục thể thao (trừ vũ khí thô sơ, súng đạn thể thao). Mua bán đồ giải trí gia đình, đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế. Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh, Bột giặt, nước rửa chén, dầu gội đầu, kem đánh răng các loại và các loại hàng tạp hóa khác, đồ dùng nội thất, hóa mỹ phẩm.</i>
14	5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ. <i>Chi tiết: Dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa.</i>
15	6190	Hoạt động viễn thông khác <i>Chi tiết: Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông.</i>

16	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. <i>Chi tiết: Lắp đặt máy điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).</i>
17	0990	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác. <i>Chi tiết: Khai thác mỏ.</i>
18	4633	Bán buôn đồ uống. <i>Chi tiết: Mua bán đồ uống không cồn, đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống)</i>
19	4641	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép <i>Chi tiết: Mua bán quần áo may sẵn, quần áo thể thao, quần áo bảo hộ lao động, giày dép, túi xách, vải.</i>
20	5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. <i>Chi tiết: Dịch vụ khai thuê hải quan. Đại lý bán vé tàu, vé máy bay.</i>
21	4632	Bán buôn thực phẩm. <i>Chi tiết: Mua bán lương thực, thực phẩm. Bán buôn đường, sữa và các sản phẩm sữa, bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột. Bán buôn sữa, thực phẩm chức năng, sản phẩm chăm sóc sức khỏe.</i>
22	3290	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. <i>Chi tiết: Sản xuất bao bì bằng giấy, bằng gỗ, bao bì từ plastic (trừ luyện, cán cao su, tái chế phế thải, sản xuất bột giấy, chế biến gỗ tại trụ sở.)</i>
23	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản.</i>
24	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. <i>Chi tiết: Khai thác đá, sỏi xây dựng, cát xây dựng (không hoạt động tại trụ sở).</i>
25	7310	Quảng cáo. <i>Chi tiết: Quảng cáo thương mại.</i>



26	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. <i>Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).</i>
27	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. <i>Chi tiết: Lập dự án đầu tư.</i> - <i>Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;</i> - <i>Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;</i> - <i>Tư vấn đấu thầu;</i> - <i>Kiểm định chất lượng công trình xây dựng.</i>
28	4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại. <i>Chi tiết: Mua bán sắt thép, đồng, nhôm.</i>
29	4610	Đại lý, môi giới, đấu giá. <i>Chi tiết: Môi giới.</i>
30	4620	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. (trừ lúa, thóc, gạo, đường mía và không hoạt động tại trụ sở)
31	7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. <i>Chi tiết: Tư vấn về môi trường; tư vấn về công nghệ khác. Tư vấn và chuyển giao công nghệ vận hành nhà máy ngành dầu khí.</i>
32	4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: 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. Xây dựng trung tâm thương mại</i>
33	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
34	8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại <i>Chi tiết: Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện (không thực hiện các hiệu ứng cháy nổ, không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim, ảnh)</i>
35	5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
36	4721	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh <i>Chi tiết: Bán lẻ đường, sữa và các sản phẩm sữa, bánh, mứt, kẹo và các sản</i>

		<i>phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột trong các cửa hàng chuyên doanh (thực hiện theo quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm tại TP. Hồ Chí Minh)</i>
37	0121	Trồng cây ăn quả
38	0118	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa
39	0141	Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu, bò
40	5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống <i>Chi tiết: Hoạt động chế biến và phục vụ đồ uống cho khách hàng tiêu dùng tại chỗ, quán café, nước hoa quả, giải khát (trừ hoạt động quán bar và quán giải khát có khiêu vũ)</i>
41	0145	Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn
42	4634	Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào
43	4711	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc Lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp (thực hiện theo quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm tại TP. Hồ Chí Minh)
44	4719	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp <i>Chi tiết: Bán lẻ trong siêu thị (trừ bán lẻ bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí và thực hiện theo quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm tại TP. Hồ Chí Minh).</i>
45	4722	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh <i>Chi tiết: Bán lẻ lương thực, thực phẩm, rau, củ, quả, tươi sống (thực hiện theo quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm tại TP. Hồ Chí Minh). Bán lẻ sữa, thực phẩm chức năng, sản phẩm chăm sóc sức khỏe.</i>
46	4723	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh <i>Chi tiết: Bán lẻ đồ uống, rượu, bia, đồ uống có cồn, đồ uống không có cồn</i>

47	4724	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh
48	4763	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
49	4764	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (không kinh doanh đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
50	4771	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
51	4932	Vận tải hành khách đường bộ khác <i>Chi tiết: đưa đón khách có thu tiền</i>
52	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Chi tiết: Khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê</i>
53	7721	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí <i>Chi tiết: Cho thuê cần câu cá, thuyền, áo phao</i>
54	7911	Đại lý du lịch
55	7912	Điều hành tua du lịch <i>Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế</i>
56	7790	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch. Chi tiết: dịch vụ hỗ trợ thủ tục lên máy bay.
57	8551	Giáo dục thể thao và giải trí <i>Chi tiết: Hoạt động thể dục thể thao, gym, hồ bơi, yoga (không hoạt động tại trụ sở)</i>
58	9321	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề <i>Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi trẻ em, tổ hợp trượt nước, hồ bơi cho trẻ em</i>
59	9329	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ trò chơi điện tử (không kinh doanh trò chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội và không kinh doanh trò chơi có thưởng, không kinh doanh trò chơi có tính chất đánh bạc).</i>

60	9610	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) <i>Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh kể từ khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và phải bảo đảm đáp ứng các điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động).</i>
61	9631	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu <i>Chi tiết: Chăm sóc da, Massage mặt, làm móng chân, móng tay, trang điểm (trừ các hoạt động gây chảy máu) (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh kể từ khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và phải bảo đảm đáp ứng các điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động).</i>
62	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Quản lý cao ốc, văn phòng, tòa nhà chung cư (trừ dịch vụ lấy lại tài sản)</i>
63	8610	Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế <i>Chi tiết: Bệnh viện (không hoạt động tại trụ sở)</i>
64	1010	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt (không hoạt động tại trụ sở)
65	1020	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản (không hoạt động tại trụ sở)
66	1030	Chế biến và bảo quản rau quả (không hoạt động tại trụ sở)
67	1075	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn (không hoạt động tại trụ sở)
68	8511	Giáo dục nhà trẻ (không hoạt động tại trụ sở)
69	8512	Giáo dục mẫu giáo (không hoạt động tại trụ sở)
70	8521	Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở)
71	8522	Giáo dục trung học cơ sở (không hoạt động tại trụ sở)
72	8531	Đào tạo sơ cấp <i>Chi tiết: Dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở)</i>
73	8552	Giáo dục văn hóa nghệ thuật. <i>(không hoạt động tại trụ sở).</i>
74	8560	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục

75	1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Sản xuất thực phẩm đặc biệt như: đồ ăn dinh dưỡng, sữa và các thực phẩm dinh dưỡng, thức ăn cho trẻ nhỏ, thực phẩm có chứa thành phần hooc môn. (Không hoạt động tại trụ sở)</i>
----	------	---

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý :

**Đại hội đồng cổ đông**

**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 Ban Kiểm toán (tiểu ban trực thuộc HĐQT)**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc

- Các công ty con, công ty liên kết:

(1) Công ty con:

Tên Công ty	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%	100%
<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, Kiên Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100%	100%

<b>Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên</b> Lô F7-22 đường số 2, Khu ĐTM Hà Tiên, phường Pháo Đài, TP Hà Tiên, Kiên Giang	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99.77%	99.77%
---	---	--------	--------

(2) Công ty liên kết:

<b>Tên Công ty</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT</b> Số 49 Lê Quốc Hưng, phường 12, quận 4, TP HCM	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp phía Nam</b> 38E Trần Cao Vân, phường 6, quận 3, TP HCM	Xây dựng công trình dân dụng	33.33%	33.33%

#### 5. Định hướng phát triển:

Định hướng lâu dài của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT là hướng tới đổi mới, xây dựng và phát triển thương hiệu CNT Group trở thành một đơn vị uy tín, phát triển ổn định trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, tập trung hoạt động ở ngành nghề mũi nhọn là bất động sản và các ngành nghề hiện hữu.

Định hướng ngắn hạn trong năm 2024 như sau:

- Triển khai kế hoạch chi trả cổ tức và phân phối lợi nhuận.
- Chuẩn bị các điều kiện và thời điểm để đưa Công ty quay trở lại niêm yết trên sàn giao dịch tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- Duy trì hoạt động SXKD tại Mỏ đá Trà Đước; tiếp tục triển khai bán hàng phần còn lại của dự án Hà Tiên.
- Tiếp tục tìm kiếm và triển khai M&A dự án ngắn và trung hạn, phát triển quỹ đất lâu dài nhằm đảm bảo cho kế hoạch hoạt động của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.
- Tăng cường, bổ sung năng lực tài chính phục vụ M&A phát triển dự án, đẩy mạnh công tác tài chính trong năm 2024.

Với mục tiêu tiếp tục phát triển bền vững, ổn định tình hình SXKD Công ty trong giai đoạn hiện tại, chuẩn bị kỹ càng các nguồn lực để tăng tốc, đẩy mạnh hoạt động SXKD khi thời cơ đến.

Với nguồn nội lực vững chắc đã được tạo dựng qua hơn 40 năm hình thành và phát triển, cùng niềm tin mãnh liệt vào tương lai phát triển của nền kinh tế và thị trường bất

động sản Việt Nam, Ban lãnh đạo cùng tập thể CNT Group sẽ vững vàng vượt qua mọi khó khăn, nắm bắt và khai thác có hiệu quả các cơ hội kinh doanh để phát triển lớn mạnh và hiệu quả hơn trong năm 2024 và các năm tiếp đến. Ngoài ra, sự phát triển của CNT Group luôn phải gắn liền với việc đem lại giá trị cao nhất cho khách hàng, đối tác, cổ đông, người lao động và đóng góp cho sự phát triển chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản Việt Nam, bên cạnh đó cùng san sẻ trách nhiệm, thành quả với cộng đồng và xã hội, hướng đến kiến tạo tương lai thịnh vượng và phát triển bền vững.

## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023:

*ĐVT: Tỷ đồng*

TT	CÁC CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	% TH / KH
1	Giá trị doanh thu thuần hợp nhất.	358	364	103%
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất.	184	253	137,5%
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất.	152	214	141%

### 2. Tình hình tài chính CNT Group:

Tình hình tài chính Công ty năm 2023 tiếp tục khả quan, Công ty đã tích lũy được nguồn tài chính dồi dào, sẵn sàng cho phục vụ đầu tư phát triển. Cụ thể, cuối năm 2023 tổng tài sản ngắn hạn trên BCTC Hợp nhất của CNT Group là: 861,7 tỷ đồng chiếm 95% trên tổng tài sản trong đó:

- Các khoản tiền và tương đương tiền: 38,7 tỷ đồng chiếm 4% trên tổng tài sản.

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chủ yếu là nguồn tiền gửi các tổ chức tín dụng 593,2 tỷ đồng chiếm 65% trên tổng tài sản.

- Các khoản phải thu ngắn hạn 106 tỷ đồng chiếm 12% trên tổng tài sản Công ty.

a. Tình hình hoạt động của các công ty con: Nhìn chung các công ty con của CNT Group năm 2023 hoạt động ổn định.

b. Một số vấn đề khác:

- Doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2023 đạt 57,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022 là 40,2 tỷ đồng tăng 149%.

- Thu nhập của Ban Tổng giám đốc Công ty năm 2023: 3.573.517.591 đồng (Bao gồm lương và thưởng).

### 3. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

+ Tổng Giám đốc: Nguyễn Sơn Nam

- + Phó Tổng Giám đốc: Lê Việt Nam
- + Phó Tổng Giám đốc: Nguyễn Thành Long
- + Kế toán trưởng: Nguyễn Tiến Dũng

- Số lượng nhân viên đến 31/12/2023: 78 nhân viên.

### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

Năm 2023, Công ty Cổ Phần Tập Đoàn CNT thực hiện nhiệm vụ được giao trong điều kiện khó khăn chung của nền kinh tế, với một năm đầy sóng gió của thị trường Bất động sản Việt Nam.

Tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh, lan rộng vào thời điểm cuối năm 2022 và bước sang năm 2023, khó khăn đã bao trùm toàn bộ thị trường bất động sản. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ, thậm chí nhiều chủ đầu tư dự án để bán được hàng cũng chấp nhận chiết khấu tới 40% giá bán.

Trong bức tranh trầm lắng của bất động sản năm 2023, sự lao đao của doanh nghiệp địa ốc là điểm nhấn đầy chú ý. Chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến sự ra đi của nhiều doanh nghiệp. Có doanh nghiệp phải tạm thời đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động, đồng thời hàng loạt doanh nghiệp bất động sản lớn cũng tổ chức cơ cấu lại bộ máy, giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự từ 50% đến dưới 75%.

Đứng trước những khó khăn, thách thức lớn như trên Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty Cổ Phần Tập Đoàn CNT đã đề ra các biện pháp quản lý, điều hành cụ thể, phù hợp với tình hình thực tế, cụ thể là tối ưu hóa nguồn lực hiện hữu và phát huy truyền thống của CNT Group, tập hợp thống nhất sức mạnh tập thể của người lao động chung sức, đồng lòng vượt qua khó khăn phấn đấu hoàn thành cao nhất có thể các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 đã được thông qua tại Hội đồng cổ đông, đảm bảo an toàn sức khỏe cũng như ổn định thu nhập, đời sống của cán bộ nhân viên.

### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty.**

Với tình hình kinh tế có nhiều khó khăn, ngành nghề kinh doanh bất động sản cũng chịu những ảnh hưởng nhất định. Tuy nhiên HĐQT đã linh hoạt chủ động trong lãnh đạo, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các giải pháp để tổ chức các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đạt được những kết quả tích cực, cụ thể:

- Chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 để báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và triển khai các công việc chủ yếu trong năm 2023.

- Năm 2023, HĐQT đã tổ chức 23 cuộc họp, nội dung các cuộc họp tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua; triển khai kế hoạch SXKD năm 2023 và lập kế hoạch phát triển cho các năm tiếp theo; các định hướng về quản trị doanh nghiệp và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị; tiếp tục công tác chỉ đạo thực hiện phương án tái cơ cấu Công ty phù hợp với tình hình hoạt động trong giai đoạn hiện tại.



- HĐQT đã ban hành 03 Nghị quyết và 26 Quyết định. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT CNT Group được ban hành trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ của CNT Group, luôn là định hướng, chiến lược quan trọng để Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện, hoàn thành các kế hoạch và chỉ tiêu đã đề ra trong năm 2023.

- Công ty đã hoàn thành việc triển khai xây dựng bộ nhận diện thương hiệu, hoàn tất việc giải thể một số văn phòng, chi nhánh, cửa hàng..., nhằm định hướng tập trung nguồn lực vào hoạt động tìm kiếm và đầu tư dự án, các lĩnh vực kinh doanh chính, gia tăng hơn nữa hiệu quả đầu tư của Công ty.

Về kết quả thực hiện công tác giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành như sau:

- Đối với tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023: Ban điều hành đã bám sát định hướng hoạt động do HĐQT đề ra, có sự chuẩn bị kỹ lưỡng trước các kịch bản diễn biến của thị trường, linh hoạt chủ động triển khai các giải pháp phù hợp, kịp thời báo cáo, tham mưu để HĐQT đưa ra những quyết sách, chỉ đạo và hỗ trợ Ban điều hành thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch kinh doanh do ĐHCĐ giao phó.

- Công tác tổ chức và điều hành: Ban Tổng giám đốc đã tổ chức và điều hành hoạt động hằng ngày của Công ty theo đúng các quy định tại Điều lệ, Quy chế Công ty và pháp luật hiện hành.

## **V. Quản trị Công ty**

### **1. Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2023 vừa qua, hoạt động của Hội đồng quản trị luôn tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam; Điều lệ công ty và Quy chế hoạt động nội bộ; Quy định của thị trường chứng khoán trong công tác công bố thông tin, nâng cao tính minh bạch cũng như cập nhật kịp thời tình hình hoạt động công ty lên hệ thống thông tin (website) nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các cổ đông, nhà đầu tư cũng như các cơ quan ban ngành nắm rõ thông tin về hoạt động nội bộ của doanh nghiệp; Nâng cao mô hình tổ chức quản trị công ty, tinh gọn cơ cấu tổ chức điều hành nhằm gia tăng hiệu quả công việc và tiết giảm chi phí quản lý; Thực hiện chức năng giám sát, thanh tra, kiểm soát hoạt động SXKD doanh nghiệp

Hoạt động của các thành viên HĐQT độc lập: HĐQT Công ty hiện có 01 thành viên độc lập. Thành viên HĐQT độc lập tham gia đầy đủ các phiên họp trực tiếp hoặc góp ý bằng văn bản trong các lần xin ý kiến của HĐQT và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược phát triển và hoạt động của CNT Group; chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động và đưa ra các đề xuất, giải pháp phù hợp. Bên cạnh đó, thành viên HĐQT độc lập có nhiều kinh nghiệm trong công tác quản lý, quản trị, đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động quản trị của CNT Group.

### **2. Ủy ban Kiểm toán.**

Trong năm 2023, UBKT đã tổ chức 02 cuộc họp với nội dung chính là thông qua số liệu dự thảo báo cáo tài chính trong năm 2023; đánh giá kết quả quá trình hoạt động trong năm 2023 của HĐQT, Ban điều hành Công ty đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định nội bộ khác của công ty, làm cơ sở báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Thực hiện các hoạt động giám sát Quản trị Công ty:

- Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các đơn vị trực thuộc.

- Kiểm tra tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty; bao gồm nhưng không giới hạn kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về nghĩa vụ thuế, bảo hiểm bắt buộc và các nghĩa vụ tài chính khác.

- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định báo cáo tài chính quý, bán niên, báo cáo năm 2023. Đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán. Giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập đối với báo cáo tài chính Công ty.

- Kiểm tra việc tuân thủ các chính sách, quy định, quy trình của Công ty; Đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro.

- UBKT thực hiện giám sát hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của HĐQT đồng thời thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành (BDH) thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT cũng như cơ chế phân quyền giữa HĐQT và Tổng Giám đốc (TGD).

- UBKT thực hiện báo cáo định kỳ hoặc đột xuất lên HĐQT.

## **VI. Phương hướng năm 2024.**

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của CNT Group đã đạt được trong năm 2023 và dự báo tình hình thuận lợi khó khăn năm 2024, Hội đồng quản trị, Ban điều hành công ty nhận định và định hướng cho hoạt động năm 2024 như sau:

- Thị trường và sản phẩm: Thị trường bất động sản năm 2024 tiếp tục đối diện với nhiều cơ hội và thách thức đan xen. Triển vọng thị trường là khởi sắc nhưng có thể sẽ mang tính cục bộ và phân hoá.

- Tài chính: Kinh tế thế giới nhìn chung vẫn là gam màu xám. Vòng quay tiền trong nước rất thấp, chính sách tháo gỡ khó khăn, giải pháp giúp doanh nghiệp bất động sản tiếp cận nguồn vốn vẫn còn hạn chế.

- Pháp lý: Pháp lý là yếu tố quan trọng, các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án mới được giải quyết thì thị trường BĐS sẽ phục hồi. Với 3 luật quan trọng có hiệu lực từ 1/1/2025. Đây cũng được xem là thời điểm chuyển giao giữa chu kỳ cũ và mới.

Mặc dù, chưa thể khẳng định thị trường sẽ đạt được các kết quả rực rỡ trong năm 2024. Nhưng đây chính là 'nền móng' cho chu kỳ phát triển mới của thị trường BĐS Việt Nam. Đây cũng là thời điểm để chúng ta sẵn sàng “Tăng tốc để bứt phá”.

## **1. Trong ngắn hạn:**

1.1 Tập trung phát triển với những dòng sản phẩm Bất động sản vừa hợp túi tiền:

- Ưu tiên phát triển các dự án có sản phẩm sẵn sàng phù hợp với thị trường.

- Xây dựng chính sách hỗ trợ khách hàng mua sản phẩm.

- Tiếp tục tìm kiếm và triển khai thực hiện các thương vụ mua sỉ bán lẻ M&A dự án ngắn và trung hạn phát triển quỹ đất nhằm đảm bảo cho kế hoạch phát triển của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo phục vụ cho sản phẩm phù hợp túi tiền khách hàng.

- Mở rộng hệ thống bán hàng triển khai làm việc với những đơn vị có năng lực và uy tín để thiết lập hệ thống quản lý áp dụng những công nghệ tiên tiến để quản trị theo xu thế chuyên nghiệp và hiệu quả hơn, luôn khẳng định thương hiệu, vị thế cũng như thị phần trên thị trường.

1.2 Xây dựng kế hoạch tài chính tổng thể cho Công ty:

- Duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh đảm bảo nằm trong ngưỡng an toàn.

- Cân đối dòng tiền, tập trung ưu tiên công tác tiền cho phát triển dự án

- Đa dạng hóa nguồn vốn, xây dựng phương án tiếp cận nguồn vốn tốt trên thị trường.

1.3 Tổ chức bộ máy năng lực cao tại các vùng dự án trọng điểm:

- Tập trung tháo gỡ pháp lý dự án trọng điểm hoàn thành quyết toán dự án

1.4 Đối với lĩnh vực sản xuất khai thác:

- Công ty tiếp tục đẩy mạnh công suất khai thác, hoạt động tại mỏ và bán hàng theo chủ trương được thống nhất của HĐQT nhằm đạt hiệu quả cao nhất. Ngoài ra tiếp tục đẩy mạnh công tác hoàn thiện pháp lý mở rộng đầu tư khai thác.

1.5 Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ trong năm 2024 tập trung duy trì sản lượng theo kế hoạch, ngoài ra mở rộng và phát triển thêm các dịch vụ cho thuê, dịch vụ lưu trú, đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động.

## **2. Trong dài hạn:**

2.1 Tập trung phát triển quỹ đất lâu dài nhằm đảm bảo cho kế hoạch phát triển của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

2.2 Đổi mới nâng cao chất lượng sản phẩm, cùng với việc khẳng định vị thế là chủ đầu tư dự án với các dòng sản phẩm trung và cao cấp trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản CNT Group hướng tới khách hàng tiềm năng bằng cách:

- Thiết lập bộ tiêu chuẩn xây dựng và sản phẩm tiện ích khu đô thị.

- Triển khai lộ trình chuyên đổi số.

- Tổ chức bộ máy và con người đủ năng lực.

- Áp dụng các nền tảng số hóa trong quy trình vận hành doanh nghiệp, quy trình kinh doanh.

Tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển an toàn và tăng trưởng bền vững. Đẩy mạnh chú trọng phát triển vào các mảng công việc tiềm năng như khai thác và đầu tư dự án. Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đề ra chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024 như sau:

**ĐVT: Tỷ đồng**

STT	CÁC CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH
1	Giá trị doanh thu thuần hợp nhất	240
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	145
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	118

## VII. Báo cáo tài chính

Đính kèm Báo cáo này.

### Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: HĐQT, VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT**  
**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
PHẠM QUỐC KHÁNH

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

**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 HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 51

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 1. Thông tin chung về Tập đoàn

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư 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 18 ngày 22 tháng 9 năm 2023 về việc thay đổi thông tin địa chỉ 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 Tập đoàn

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.

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

**Tên viết tắt:** CNT GROUP.

**Trụ sở chính:** 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố 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 Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 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 hợp nhất 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 Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/02/2023)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 2023 theo giấy ủy quyền số 17/UQ-CNT ngày 29/6/2023.

### 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 2023 của Tập đoàn.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn 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 2023

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 22 tháng 3 năm 2024

Số: A0623235-IIN/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 hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT** ("Công ty") và các **Công ty con** (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2024, từ trang 6 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT và các Công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2024

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



**Đỗ Thị Hằng**

**Giám đốc Kiểm toán**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

**Đoàn Nguyễn Minh Tâm**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4277-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>861.681.240.609</b>	<b>907.796.623.584</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>38.740.717.045</b>	<b>20.621.590.398</b>
1. Tiền	111		10.740.717.045	10.621.590.398
2. Các khoản tương đương tiền	112		28.000.000.000	10.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>593.200.000.000</b>	<b>613.000.000.000</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		593.200.000.000	613.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>106.049.550.865</b>	<b>99.236.542.893</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	227.586.306.704	272.938.078.330
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.764.123.583	13.426.988.564
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		1.500.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	103.567.158.729	56.543.325.459
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(238.368.038.151)	(243.671.849.460)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>93.019.360.708</b>	<b>131.613.117.748</b>
1. Hàng tồn kho	141		93.019.360.708	131.613.117.748
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>30.671.611.991</b>	<b>43.325.372.545</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	28.561.643.661	40.295.677.856
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.321.663.336	2.241.389.695
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	788.304.994	788.304.994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>46.398.919.023</b>	<b>47.857.065.945</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.222.689.741</b>	<b>4.861.689.741</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.5	200.000.000	200.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	3.222.689.741	4.861.689.741
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5	(200.000.000)	(200.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.819.474.719</b>	<b>13.618.344.733</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	11.819.474.719	13.618.344.733
- Nguyên giá	222		37.026.755.118	35.091.376.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.207.280.399)	(21.473.031.385)
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>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>6.631.434.947</b>	<b>4.499.051.899</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.631.434.947	4.499.051.899
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>20.306.720.146</b>	<b>17.435.110.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.768.785.430	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.593.760.000	18.288.320.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.055.825.284)	(853.210.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.418.599.470</b>	<b>7.442.869.572</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.625.296.251	2.635.867.694
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.20	2.793.303.219	4.710.290.564
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	96.711.314
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>908.080.159.632</b>	<b>955.653.689.529</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>342.070.743.113</b>	<b>597.720.888.624</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>340.189.118.915</b>	<b>595.171.809.120</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	4.371.919.717	27.696.028.508
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	8.834.090.686	339.151.083.816
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	41.291.336.576	15.417.283.615
4. Phải trả người lao động	314		2.931.446.182	3.716.467.632
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	69.667.535.043	110.187.566.281
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	208.807.208.795	74.568.959.381
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	3.700.552.410	7.003.057.945
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a,b	156.000.000	16.994.875.413
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429.029.506	436.486.529
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>1.881.624.198</b>	<b>2.549.079.504</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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18c	533.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		(799.577.086)	400.878.220
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	2.148.201.284	2.148.201.284
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>566.009.416.519</b>	<b>357.932.800.905</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>566.009.416.519</b>	<b>357.932.800.905</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		-	-
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	22.571.630.507
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		144.418.741.182	(70.225.755.848)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(70.225.755.848)	(267.043.175.514)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		214.644.497.030	196.817.419.666
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		53.182.343	6.449.020.930
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</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>908.080.159.632</b>	<b>955.653.689.529</b>



Phan Tuấn Vũ  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 22 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Tiên Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	364.100.725.738	411.062.847.430
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	364.100.725.738	411.062.847.430
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	137.368.687.949	147.193.567.295
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>226.732.037.789</b>	<b>263.869.280.135</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	59.751.763.041	40.210.006.763
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	3.056.673.745	1.137.260.430
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.853.833.797	1.137.260.430
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.000.000	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	13.442.509.712	25.745.151.968
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	19.249.816.504	40.982.688.824
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>250.735.800.869</b>	<b>236.214.185.676</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.7	7.716.149.435	3.252.329.782
13. Chi phí khác	32	VI.8	5.317.088.187	70.393.417
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>2.399.061.248</b>	<b>3.181.936.365</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>253.134.862.117</b>	<b>239.396.122.041</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	38.356.731.259	41.537.087.565
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	716.532.039	1.339.463.699
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>214.061.598.819</b>	<b>196.519.570.778</b>
Cổ đông của Công ty mẹ	61		214.841.942.970	196.739.488.861
Cổ đông không kiểm soát	62		(780.344.150)	(219.918.083)
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.11</b>	<b>5.382</b>	<b>4.929</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.12</b>	<b>5.382</b>	<b>4.929</b>



Phan Tuấn Vũ  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 22 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>253.134.862.117</b>	<b>239.396.122.041</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.840.309.626	4.025.565.613
- Các khoản dự phòng	03	VI.6	(2.951.913.625)	5.487.444.293
- 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		(59.120.311.299)	(40.206.608.029)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1.853.833.797	1.137.260.430
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>196.756.780.616</b>	<b>209.839.559.684</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(30.810.317.967)	20.562.858.836
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		38.593.757.040	46.921.256.778
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(241.126.948.407)	(117.348.438.149)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		12.744.605.638	15.350.019.453
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.990.231.974)	(1.145.320.989)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14a	(22.375.866.548)	(28.381.563.949)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(686.881.447)	(5.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(49.895.103.049)</b>	<b>145.793.371.665</b>
<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		(10.204.125.684)	(5.758.316.900)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		140.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.165.200.000.000)	(657.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.185.000.000.000	504.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(305.440.000)	(16.047.010.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.411.289.131	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		53.073.512.233	31.888.441.170
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>63.916.144.771</b>	<b>(142.916.885.730)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<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		750.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(700.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	80.205.722.869	56.617.532.831
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(76.857.637.944)	(58.416.853.856)
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>4.098.084.925</b>	<b>(2.499.321.025)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>18.119.126.647</b>	<b>377.164.910</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>20.621.590.398</b>	<b>20.244.200.824</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>38.740.717.045</b>	<b>20.621.590.398</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 22 tháng 3 năm 2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 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 18 ngày 22 tháng 9 năm 2023 về việc thay đổi thông tin địa chỉ 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 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, xây dựng, thương mại, sản xuất và dịch vụ.

**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 Tập đoàn 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 Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có****6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 78 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 103 nhân viên).**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc Tập đoàn**

7.1. Tổng số các Công ty con: 03 (ba) Công ty

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 3 Công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2. Danh sách các Công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có ba (03) 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 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	99,77%	99,77%

7.3. Danh sách các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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 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	30,60%	30,60%
<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%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Niên độ kế toán của Tập đoàn 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**

Tập đoàn 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 sửa đổi, bổ sung.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của Tập đoàn.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các Công ty con gọi chung là ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**1.1 Các nghiệp vụ chuyển nhượng cổ phần trong năm**

Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 7 năm 2023 với tổng giá trị chuyển nhượng 2.856.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 34/2023/HĐCNCP ký kết ngày 24 tháng 8 năm 2023. Theo đó tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT không còn là công ty con của Tập đoàn.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

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.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****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 và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)****Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các Công ty được đầu tư này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

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

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất của Công ty được đầu tư (nếu Công ty này là Công ty mẹ), là báo cáo tài chính của Công ty được đầu tư (nếu Công ty này là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con).

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

**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 Tập đoàn 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...

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. 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.

**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 Tập đoàn, 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 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.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định****6.1 Tài sản cố định 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 là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (tiếp theo)****6.2 Phương pháp khấu hao tài sản cố định**

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 tài sản cố định như sau*

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

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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 Đuốc 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.

**9. 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn 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.

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

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải trả để tạm tính giá vốn đất nền đã bán; chi phí phải trả khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. 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 Tập đoàn 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.

**12. 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 Tập đoàn 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 hợp đồng mua đất nền nhưng chưa được bàn giao đất.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, Tập đoàn tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khối ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****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 Tập đoàn 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 Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn 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”

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****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.

**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 phân 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả 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 thoả 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.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi có kỳ hạn, tiền lãi trả chậm...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp 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.

**18. 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.

**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, Tập đoàn 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 2018 đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính****Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí lãi vay

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**20. 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 Tập đoàn 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 2023, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Tập đoàn là 20%.

**21. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn (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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

**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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

**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.

**23. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023		01/01/2023	
	Tiền	10.740.717.045		10.621.590.398
Tiền mặt	170.824.899		507.961.589	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.569.892.146		10.113.628.809	
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>28.000.000.000</b>		<b>10.000.000.000</b>	
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	28.000.000.000		10.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>38.740.717.045</b>		<b>20.621.590.398</b>	
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 44-45)</b>				
3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>227.586.306.704</b>	<b>(225.420.506.019)</b>	<b>272.938.078.330</b>	<b>(230.625.330.125)</b>
Khách hàng trong nước	227.586.306.704	(225.420.506.019)	272.938.078.330	(230.625.330.125)
<i>Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	207.215.003.980	(206.502.836.016)	248.903.643.620	(207.688.391.902)
<i>Phải thu hoạt động cung cấp dịch vụ</i>	18.244.646.806	(18.160.661.806)	21.906.528.558	(21.859.510.146)
<i>Phải thu hoạt động xây dựng</i>	2.126.655.918	(757.008.197)	2.127.906.152	(1.077.428.077)
<b>Cộng</b>	<b>227.586.306.704</b>	<b>(225.420.506.019)</b>	<b>272.938.078.330</b>	<b>(230.625.330.125)</b>
<b>Trong đó</b>	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	593.191.830	-	-	-
Phải thu khách hàng là các bên khác	226.993.114.874	(225.420.506.019)	272.938.078.330	(230.625.330.125)
<b>Cộng</b>	<b>227.586.306.704</b>	<b>(225.420.506.019)</b>	<b>272.938.078.330</b>	<b>(230.625.330.125)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.764.123.583</b>	<b>(6.160.961.860)</b>	<b>13.426.988.564</b>	<b>(6.041.661.860)</b>
Nhà cung cấp trong nước	11.764.123.583	(6.160.961.860)	13.426.988.564	(6.041.661.860)
<i>Trả trước cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	3.514.045.317	(3.459.114.356)	3.644.481.677	(3.631.746.210)
<i>Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	2.409.915.650	(2.409.915.650)	2.669.948.150	(2.409.915.650)
<i>Trả trước cho hoạt động xây dựng</i>	5.840.162.616	(291.931.854)	7.112.558.737	-
<b>Cộng</b>	<b>11.764.123.583</b>	<b>(6.160.961.860)</b>	<b>13.426.988.564</b>	<b>(6.041.661.860)</b>

5. Phải thu về cho vay	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<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 VIII.3)	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>103.567.158.729</b>	<b>(6.786.570.272)</b>	<b>56.543.325.459</b>	<b>(7.004.857.475)</b>
Tạm ứng nhân viên	86.297.274.254	(3.971.271.135)	36.597.450.275	(3.974.823.135)
Tạm ứng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3) (*)	81.716.500.000	-	32.109.000.000	-
Các đối tượng khác	4.580.774.254	(3.971.271.135)	4.488.450.275	(3.974.823.135)
Phải thu khác	17.269.884.475	(2.815.299.137)	19.918.875.184	(3.030.034.340)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	1.386.602.230	(1.081.133.737)	1.788.011.143	(1.041.868.940)
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.673.309.379	-	7.572.024.656	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (**)	8.047.767.710	-	8.047.767.710	-
Các đối tượng khác	2.162.205.156	(1.734.165.400)	2.511.071.675	(1.988.165.400)
Ký cược, ký quỹ	-	-	27.000.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>3.222.689.741</b>	<b>-</b>	<b>4.861.689.741</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	3.222.689.741	-	3.361.689.741	-
Phải thu khác	-	-	1.500.000.000	-
Công ty TNHH Bắc Thăng Long - Hoàng Gia	-	-	1.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>106.789.848.470</b>	<b>(6.786.570.272)</b>	<b>61.405.015.200</b>	<b>(7.004.857.475)</b>

(\*) Trong đó, khoản tiền tạm ứng cho ông Trần Công Quý là 77.000.000.000 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 46-47)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	76.375.078	-	108.786.074	-
Chi phí SX, KD dở dang	66.078.062.386	-	103.883.824.041	-
<i>Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên</i>	<i>65.280.805.811</i>	<i>-</i>	<i>94.184.706.957</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí dở dang xây lắp</i>	<i>797.256.575</i>	<i>-</i>	<i>9.699.117.084</i>	<i>-</i>
Hàng hoá	26.864.923.244	-	27.620.507.633	-
<i>Hàng hóa</i>	<i>1.079.995.857</i>	<i>-</i>	<i>1.985.315.108</i>	<i>-</i>
<i>Hàng hóa bất động sản (*)</i>	<i>25.784.927.387</i>	<i>-</i>	<i>25.635.192.525</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>93.019.360.708</b>	<b>-</b>	<b>131.613.117.748</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.

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

<i>Hàng hóa bất động sản Củ Chi</i>	<i>6.266.509.562</i>	<i>-</i>	<i>6.130.274.700</i>	<i>-</i>
<i>Hàng hóa bất động sản Long An</i>	<i>11.706.300.000</i>	<i>-</i>	<i>11.692.800.000</i>	<i>-</i>
<i>Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu</i>	<i>6.094.421.000</i>	<i>-</i>	<i>6.094.421.000</i>	<i>-</i>
<i>Hàng hóa bất động sản khác</i>	<i>1.717.696.825</i>	<i>-</i>	<i>1.717.696.825</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>25.784.927.387</b>	<b>-</b>	<b>25.635.192.525</b>	<b>-</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 48)****10. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	6.631.434.947	-	4.499.051.899	-
Công trình Cầu Âu Thuyền 5	-	-	4.499.051.899	-
Công trình Khách sạn căn 16A	6.631.434.947	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.631.434.947</b>	<b>-</b>	<b>4.499.051.899</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023		
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>28.561.643.661</b>	<b>40.295.677.856</b>		
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên	27.155.416.891	38.181.824.660		
Quyền khai thác mỏ đá Trà Đuốc	1.316.303.661	1.899.004.202		
Chi phí khác	89.923.109	214.848.994		
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.625.296.251</b>	<b>2.635.867.694</b>		
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.617.466.349	2.602.229.006		
Chi phí khác	7.829.902	33.638.688		
<b>Cộng</b>	<b>30.186.939.912</b>	<b>42.931.545.550</b>		
<b>12. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</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>4.371.919.717</b>	<b>4.371.919.717</b>	<b>27.696.028.508</b>	<b>27.696.028.508</b>
<i>Phải trả hoạt động sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	73.852.293	73.852.293	19.316.633.924	19.316.633.924
<i>Phải trả hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	-	-	1.397.888.000	1.397.888.000
<i>Phải trả hoạt động xây dựng</i>	4.298.067.424	4.298.067.424	6.981.506.584	6.981.506.584
<b>Cộng</b>	<b>4.371.919.717</b>	<b>4.371.919.717</b>	<b>27.696.028.508</b>	<b>27.696.028.508</b>
<b>Trong đó</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)			558.336.834	214.735.203
Phải trả người bán ngắn hạn là các đối tượng khác			3.813.582.883	27.481.293.305
<b>Cộng</b>			<b>4.371.919.717</b>	<b>27.696.028.508</b>
<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.834.090.686</b>	<b>339.151.083.816</b>		
Khách hàng trong nước	8.834.090.686	339.151.083.816		
<i>Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	57.922.640	750.370.210		
<i>Hoạt động cung cấp dịch vụ</i>	-	20.000.000		
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	8.776.168.046	338.314.341.807		
<i>Đối tượng khác</i>	-	66.371.800		
<b>Cộng</b>	<b>8.834.090.686</b>	<b>339.151.083.816</b>		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.394.972.851	35.951.984.007	26.286.823.228	11.060.133.630
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.381.803.679	38.328.624.118	22.375.866.548	29.334.561.249
Thuế thu nhập cá nhân	640.507.085	1.764.802.813	1.792.560.621	612.749.277
Thuế tài nguyên	-	301.521.500	118.365.100	183.156.400
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	17.170.000	17.170.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	165.836.825	65.100.805	100.736.020
<b>Cộng</b>	<b>15.417.283.615</b>	<b>76.529.939.263</b>	<b>50.655.886.302</b>	<b>41.291.336.576</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế xuất, nhập khẩu	779.770.694	-	-	779.770.694
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	7.872.800	-	-	7.872.800
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	661.500	-	-	661.500
<b>Cộng</b>	<b>788.304.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>788.304.994</b>
<b>15. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>69.667.535.043</b>	<b>110.187.566.281</b>
Chi phí dự án đất Hà Tiên			68.511.699.892	109.606.544.589
Chi phí lãi vay			1.154.957.384	18.559.207
Chi phí phải trả khác			877.767	562.462.485
<b>Cộng</b>			<b>69.667.535.043</b>	<b>110.187.566.281</b>
<b>16. Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên			208.807.208.795	74.568.959.381
<b>Cộng</b>			<b>208.807.208.795</b>	<b>74.568.959.381</b>
<b>17. Phải trả khác</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Kỹ quỹ, ký cược			650.000.000	296.642.557
Phải trả khác			3.050.552.410	6.706.415.388
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)			2.091.442.684	2.091.442.684
Đối tượng khác			959.109.726	4.614.972.704
<b>Cộng</b>			<b>3.700.552.410</b>	<b>7.003.057.945</b>

(\*) Đây là khoản phải trả liên quan đến hoạt động ủy thác xuất nhập khẩu, hai bên đang tiến hành thương thảo để thống nhất nghĩa vụ phải trả của Tập đoàn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	-	-	16.994.875.413	16.994.875.413
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)	-	-	16.884.875.413	16.884.875.413
Ông Lưu Thanh Giang (2)	-	-	110.000.000	110.000.000
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	156.000.000	156.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (5)	156.000.000	156.000.000	-	-
<b>c. Vay dài hạn</b>	533.000.000	533.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (5)	533.000.000	533.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>689.000.000</b>	<b>689.000.000</b>	<b>16.994.875.413</b>	<b>16.994.875.413</b>

**Thuyết minh các khoản vay**

(1) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/9297839/HĐTD ngày 08/5/2023:

Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND.

Thời hạn cho vay: 12 tháng.

Lãi suất cho vay: 8,2% - 9%/năm.

Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động.

Tài sản đảm bảo: Tiền gửi tiết kiệm có tổng giá trị là 8,5 tỷ đồng của ông Hà Văn Minh và ông Phùng Đạt Đức.

Dư nợ vay ngắn hạn tại 31/12/2023 là 0 VND.

(2) Vay ông Lưu Thanh Giang theo Hợp đồng số 01/2021/HĐVV ngày 19/11/2021 và phụ lục số 21/11/2021. Thời hạn vay: đến lúc Công ty TNHH Long Bình Furniture thanh toán hết công nợ cho Tập đoàn. Lãi suất: không lãi suất. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động. Dư nợ vay ngắn hạn tại 31/12/2023 là 110.000.000 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh các khoản vay (tiếp theo)**

(5) Vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/23/02/0090 ngày 17/5/2023:

Số tiền vay tối đa: 780.000.000 VND.

Thời hạn cho vay: Tối đa 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân.

Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ đầu tư tài sản cố định là xe Ford Everest phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Ford Everest hình thành từ khoản vay.

Dư nợ vay dài hạn đến hạn trả tại 31/12/2023 là 156.000.000 VND.

Dư nợ vay dài hạn tại 31/12/2023 là 533.000.000 VND.

	31/12/2023	01/01/2023
<b>19. Dự phòng phải trả</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>20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.793.303.219</b>	<b>4.710.290.564</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, chênh lệch khấu hao TSCĐ	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, chênh lệch khấu hao TSCĐ	617.469.451	581.457.552
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	2.175.833.768	4.128.833.012
<b>Cộng</b>	<b>2.793.303.219</b>	<b>4.710.290.564</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** (xem trang 49)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2023	01/01/2023
Vốn góp của các nhà đầu tư	100%	400.150.690.000	400.150.690.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>400.150.690.000</b>	<b>400.150.690.000</b>
* Số lượng cổ phiếu quỹ		100.000	170.000

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu****và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2023	Năm 2022
Vốn góp của chủ sở hữu	400.150.690.000	400.150.690.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	400.150.690.000	400.150.690.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	400.150.690.000	400.150.690.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.015.069	40.015.069
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40.015.069	40.015.069
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100.000	100.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.000	100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.915.069	39.915.069
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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**

	31/12/2023	01/01/2023
Quỹ đầu tư phát triển	22.399.587.678	22.571.630.507
<b>Cộng</b>	<b>22.399.587.678</b>	<b>22.571.630.507</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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
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	1.247.570.000
Từ 1 năm đến 5 năm	1.570.760.000	2.619.080.000
Trên 5 năm	2.158.541.670	2.357.791.670
<b>Cộng</b>	<b>4.976.871.670</b>	<b>6.224.441.670</b>
<i>Tập đoàn 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, 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	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
USD	-	357,47
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>357,47</b>

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

<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Doanh thu bán hàng hóa	90.103.023.602	88.491.553.751
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.738.985.151	5.210.100.098
Doanh thu kinh doanh bất động sản	270.258.716.985	317.361.193.581
<b>Cộng</b>	<b>364.100.725.738</b>	<b>411.062.847.430</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Doanh thu bán hàng hóa	90.103.023.602	88.491.553.751
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.738.985.151	5.210.100.098
Doanh thu kinh doanh bất động sản	270.258.716.985	317.361.193.581
<b>Cộng</b>	<b>364.100.725.738</b>	<b>411.062.847.430</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	85.295.114.893	83.030.106.941
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.009.070.327	4.706.096.765
Giá vốn kinh doanh bất động sản	46.064.502.729	59.457.363.589
<b>Cộng</b>	<b>137.368.687.949</b>	<b>147.193.567.295</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	58.746.821.612	33.831.047.284
Lãi bán ngoại tệ	181.457	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	224.664
Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	-	6.375.560.745
Lãi thoái vốn đầu tư	262.883.620	-
Lãi chậm thanh toán hoàn trả góp vốn	740.358.533	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.517.819	3.174.070
<b>Cộng</b>	<b>59.751.763.041</b>	<b>40.210.006.763</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	1.853.833.797	1.137.260.430
Lỗ bán ngoại tệ	224.664	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	1.202.615.284	-
<b>Cộng</b>	<b>3.056.673.745</b>	<b>1.137.260.430</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.442.509.712	25.725.151.968
Chi phí bằng tiền khác	-	20.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.442.509.712</b>	<b>25.745.151.968</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	13.617.702.320	22.269.987.599
Chi phí đồ dùng văn phòng	39.334.633	43.626.667
Chi phí khấu hao TSCĐ	773.573.597	789.624.943
Thuế, phí, lệ phí	15.000.000	15.000.000
Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	(4.154.528.909)	5.487.444.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	718.311.908	460.000
Chi phí bằng tiền khác	8.224.304.402	12.360.426.769
Lợi thế thương mại phân bổ	16.118.553	16.118.553
<b>Cộng</b>	<b>19.249.816.504</b>	<b>40.982.688.824</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	110.606.067	-
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	2.660.858.192	-
Các khoản khác	4.944.685.176	3.252.329.782
<b>Cộng</b>	<b>7.716.149.435</b>	<b>3.252.329.782</b>
<b>(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý, nhượng bán tài sản cố định</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	140.909.091	-
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	30.303.024	-
<b>Lãi/(lỗ) hoạt động thanh lý nhượng bán tài sản cố định</b>	<b>110.606.067</b>	<b>-</b>
<b>8. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Tặng cho tài sản cố định (**)	5.258.884.148	-
Chi phí khác	58.204.039	70.393.417
<b>Cộng</b>	<b>5.317.088.187</b>	<b>70.393.417</b>
(**) Trong năm 2023, hạng mục Công trình Cầu Âu thuyền số 5 đã hoàn thành xây dựng và được bàn giao cho Ủy ban nhân dân Huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang theo Biên bản bàn giao đưa vào sử dụng ngày 14/11/2023.		
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>253.134.862.117</b>	<b>239.396.122.041</b>
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	194.496.151.781	209.776.740.732
- Thu nhập từ kinh doanh khác	58.638.710.336	29.619.381.309
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:</b>	<b>1.761.456.947</b>	<b>5.795.163.533</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.040.481.173	7.939.032.080
- Các khoản điều chỉnh giảm	6.279.024.226	2.143.868.547
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>254.896.319.064</b>	<b>245.191.285.574</b>
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	194.496.151.781	209.776.740.732
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	60.400.167.283	35.414.544.842
<b>4. Chuyển lỗ</b>	<b>(53.347.666.559)</b>	<b>(32.461.792.394)</b>
<b>5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ</b>	<b>201.548.652.505</b>	<b>212.729.493.180</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>40.309.730.501</b>	<b>42.545.898.636</b>
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(1.952.999.242)	(1.016.154.544)
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu	-	7.343.473
<b>6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>38.356.731.259</b>	<b>41.537.087.565</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	716.532.039	1.339.463.699
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>716.532.039</b>	<b>1.339.463.699</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	214.841.942.970	196.739.488.861
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	214.841.942.970	196.739.488.861
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.915.069	39.915.069
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>5.382</b>	<b>4.929</b>
<b>12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	214.841.942.970	196.739.488.861
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	214.841.942.970	196.739.488.861
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.915.069	39.915.069
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	39.915.069	39.915.069
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>5.382</b>	<b>4.929</b>

**13. 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:

**13.1. 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 vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

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 hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13.1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)***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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn.

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

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn 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 vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm nay</b>		
VND	+ 200	12.629.034.341
VND	- 200	(12.629.034.341)
<b>Năm trước</b>		
VND	+ 100	6.168.267.150
VND	- 100	(6.168.267.150)

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.

*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. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn 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*

Tập đoàn 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 hợp nhất là không đáng kể.

*Rủi ro về bất động sản*

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13.2. 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. Tập đoàn 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) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

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

*Phải thu về cho vay*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các Công ty thành viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong nội bộ công ty và trong từng hợp đồng cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

*Tiền gửi ngân hàng*

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

**13.3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	156.000.000	533.000.000	-	689.000.000
Phải trả người bán	4.371.919.717	-	-	4.371.919.717
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	73.368.087.453	-	-	73.368.087.453
<b>Cộng</b>	<b>77.896.007.170</b>	<b>533.000.000</b>	-	<b>78.429.007.170</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Các khoản vay và nợ	16.994.875.413	-	-	16.994.875.413
Phải trả người bán	27.696.028.508	-	-	27.696.028.508
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	117.190.624.226	-	-	117.190.624.226
<b>Cộng</b>	<b>161.881.528.147</b>	-	-	<b>161.881.528.147</b>

Tập đoàn 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**

Tập đoàn đang nắm giữ tài sản đảm bảo của bên thứ ba là tiền gửi tiết kiệm của ông Hà Văn Minh và ông Phùng Đạt Đức đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18).

Tập đoàn sử dụng tài sản hữu hình đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 50)**

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.

Tập đoàn 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.

- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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 2023 và 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	80.205.722.869	56.617.532.831
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(76.857.637.944)	(58.416.853.856)

**VIII. 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 hợp nhất.

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác 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 hợp nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	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 Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phùng Đạt Đức	
Ông Phạm Anh Tuấn	Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư
Ông Hà Văn Minh	Thương mại Sài Gòn TMT
Ông Nguyễn Duy Hưng	

**Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong năm với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	145.468.493	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Bán vật liệu xây dựng	2.405.962.200	22.021.819
	Cho thuê dịch vụ hạ tầng	57.140.000	-
	Khai thác đá hộc	1.890.868.250	-

**Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	593.191.830	-
<b>Cộng</b>	<b>593.191.830</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200.000.000	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)****Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan**

<b>Tạm ứng</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>	
Ông Trần Công Quý	77.000.000.000	22.000.000.000	
Ông Nguyễn Sơn Nam	850.000.000	1.450.000.000	
Ông Lê Viết Nam	3.404.500.000	50.000.000	
Ông Nguyễn Thành Long	462.000.000	109.000.000	
Ông Phùng Đạt Đức	-	4.000.000.000	
Ông Hà Văn Minh	-	4.500.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>81.716.500.000</b>	<b>32.109.000.000</b>	
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	305.468.493	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	785.264.797	1.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	41.868.940	41.868.940	
Ông Phùng Đạt Đức	254.000.000	639.927.209	
Ông Hà Văn Minh	-	106.214.994	
<b>Cộng</b>	<b>1.386.602.230</b>	<b>1.788.011.143</b>	
<b>Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	558.336.834	214.735.203	
<b>Cộng</b>	<b>558.336.834</b>	<b>214.735.203</b>	
<b>+ Thu nhập của thành viên chủ chốt Tập đoàn trong năm như sau:</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>	
Ông Phạm Quốc Khánh	Thù lao và thưởng	1.501.528.963	1.551.724.931
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	1.426.139.112	1.477.822.134
Ông Lê Viết Nam	Lương và thưởng	1.175.335.159	1.210.199.906
Ông Nguyễn Thành Long	Lương và thưởng	972.043.320	-
Ông Trần Công Quý	Lương và thưởng	1.433.589.130	1.479.409.091
Ông Phạm Anh Tuấn	Lương và thưởng	76.300.000	300.000.000
Ông Hà Văn Minh	Lương và thưởng	66.300.000	240.000.000
Ông Nguyễn Duy Hưng	Lương và thưởng	159.450.000	150.000.000
Ông Phùng Đạt Đức	Lương và thưởng	97.560.000	-
<b>Cộng</b>		<b>6.810.685.684</b>	<b>6.409.156.062</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (xem trang 50)

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn được chia thành 3 bộ phận hoạt động: Bộ phận kinh doanh bất động sản, Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng và Bộ phận dịch vụ. Tập đoàn lập Báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 3 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 kinh doanh hàng hóa: cho thuê tiện ích, kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất mỏ đá,...
- 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: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Phan Tuấn Vũ  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 22 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>593.200.000.000</b>	<b>593.200.000.000</b>	<b>613.000.000.000</b>	<b>613.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (*)	593.200.000.000	593.200.000.000	613.000.000.000	613.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>593.200.000.000</b>	<b>593.200.000.000</b>	<b>613.000.000.000</b>	<b>613.000.000.000</b>

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,8% - 6,2%/năm.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4.824.000.000	-	3.768.785.430	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (1)	4.824.000.000	-	3.768.785.430	-	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	18.593.760.000	(2.055.825.284)	16.537.934.716	18.288.320.000	(853.210.000)	17.435.110.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa (2)	853.210.000	(853.210.000)	-	853.210.000	(853.210.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biên Tây (3)	1.388.100.000	-	1.388.100.000	1.388.100.000	-	1.388.100.000
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (4)	16.352.450.000	(1.202.615.284)	15.149.834.716	16.047.010.000	-	16.047.010.000
<b>Cộng</b>	<b>23.417.760.000</b>	<b>(2.055.825.284)</b>	<b>20.306.720.146</b>	<b>18.288.320.000</b>	<b>(853.210.000)</b>	<b>17.435.110.000</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (1) 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 sắt, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 30,6%.
- (2) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa ("Phước Hòa") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500828333 đăng ký ngày 01 tháng 01 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp. Hoạt động kinh doanh chính của Phước Hòa là kinh doanh vật liệu, khai thác cảng biển. Tỷ lệ phần sở hữu là 2,05%.
- (3) 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 của TM Biển Tây là kinh doanh vật liệu, khai thác khoáng sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 10%. Đến thời điểm lập báo cáo này, TM Biển Tây vẫn đang hoạt động bình thường và Tập đoàn đánh giá không có tổn thất liên quan đến giá trị khoản đầu tư vào TM Biển Tây.
- (4) Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng ("Bắc Thăng Long - Thành Đồng") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601497344 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 12 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 22 tháng 8 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 20%.
- (\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	226.861.422.224	1.440.916.205		233.516.039.168	2.890.709.043	
<i>Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	207.899.836.016	1.397.000.000	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	210.579.100.945	2.890.709.043	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>
<i>Phải thu hoạt động cung cấp dịch vụ</i>	18.204.578.011	43.916.205	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	21.859.510.146	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>
<i>Phải thu hoạt động xây dựng</i>	757.008.197	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	1.077.428.077	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>
- Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	6.160.961.860	-		6.160.961.860	119.300.000	
<i>Trả trước hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	6.041.661.860	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	6.041.661.860	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>
<i>Trả trước cho hoạt động xây dựng</i>	119.300.000	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	119.300.000	119.300.000	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.7. Nợ xấu (tiếp theo)**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- 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	-	
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam</i>	200.000.000	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	200.000.000	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>
- Tạm ứng nhân viên	3.974.823.135	3.552.000		3.974.823.135	-	
<i>Tạm ứng cho hoạt động xây dựng</i>	2.097.447.995	3.552.000	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	2.097.447.995	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>
<i>Tạm ứng cho hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	1.877.375.140	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	1.877.375.140	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>
- Phải thu khác	2.815.299.137	-		3.030.034.340	-	
<i>Phải thu khác</i>	2.815.299.137	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>	3.030.034.340	-	<i>Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. 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	20.200.262.809	5.980.218.361	8.343.132.675	567.762.273	<b>35.091.376.118</b>
<i>Mua trong năm</i>	-	796.365.000	1.275.377.636		<b>2.071.742.636</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán trong năm</i>	-	-	(136.363.636)	-	<b>(136.363.636)</b>
Số dư cuối năm	20.200.262.809	6.776.583.361	9.482.146.675	567.762.273	<b>37.026.755.118</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	12.565.015.473	4.658.981.820	4.034.731.102	214.302.990	<b>21.473.031.385</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.882.023.845	1.050.980.323	778.356.701	128.948.757	<b>3.840.309.626</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán trong năm</i>	-	-	(106.060.612)	-	<b>(106.060.612)</b>
Số dư cuối năm	14.447.039.318	5.709.962.143	4.707.027.191	343.251.747	<b>25.207.280.399</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	7.635.247.336	1.321.236.541	4.308.401.573	353.459.283	<b>13.618.344.733</b>
Số dư cuối năm	5.753.223.491	1.066.621.218	4.775.119.484	224.510.526	<b>11.819.474.719</b>

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.225.779.619 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.617.121.463 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.21. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2022	400.150.690.000	81.289.274.280	(1.012.784.684)	22.571.630.507	(348.336.371.361)	7.862.391.385	162.524.830.127
Lợi nhuận	-	-	-	-	196.739.488.861	(219.918.083)	196.519.570.778
Giảm lỗ lũy kế bằng thặng dư vốn	-	(81.289.274.280)	-	-	81.289.274.280	-	-
Phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	77.930.805	(777.930.805)	(700.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(411.600.000)	(411.600.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	3.921.567	(3.921.567)	-
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>400.150.690.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.012.784.684)</b>	<b>22.571.630.507</b>	<b>(70.225.755.848)</b>	<b>6.449.020.930</b>	<b>357.932.800.905</b>
Số dư tại 01/01/2023	400.150.690.000	-	(1.012.784.684)	22.571.630.507	(70.225.755.848,30)	6.449.020.930	357.932.800.905
Lợi nhuận	-	-	-	-	214.841.942.969,60	(780.344.150)	214.061.598.819
Chuyển nhượng Công ty con và mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	(172.042.829)	(197.445.939,00)	(5.665.494.437)	(6.034.983.205)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	50.000.000	50.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>400.150.690.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.012.784.684)</b>	<b>22.399.587.678</b>	<b>144.418.741.182,30</b>	<b>53.182.343</b>	<b>566.009.416.519</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.14. 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 Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	593.200.000.000	-	613.000.000.000	-	593.200.000.000	613.000.000.000
- Phải thu khách hàng	227.586.306.704	(225.420.506.019)	272.938.078.330	(230.625.330.125)	2.165.800.685	42.312.748.205
- Phải thu về cho vay	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)	-	-
- Phải thu khác	20.492.574.216	(2.815.299.137)	24.807.564.925	(3.030.034.340)	17.677.275.079	21.777.530.585
- Tiền và các khoản tương đương tiền	38.740.717.045	-	20.621.590.398	-	38.740.717.045	20.621.590.398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>880.219.597.965</b>	<b>(228.435.805.156)</b>	<b>931.567.233.653</b>	<b>(233.855.364.465)</b>	<b>651.783.792.809</b>	<b>697.711.869.188</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	689.000.000	-	16.994.875.413	-	689.000.000	16.994.875.413
- Phải trả người bán	4.371.919.717	-	27.696.028.508	-	4.371.919.717	27.696.028.508
- Phải trả khác	3.700.552.410	-	7.003.057.945	-	3.700.552.410	7.003.057.945
- Chi phí phải trả	69.667.535.043	-	110.187.566.281	-	69.667.535.043	110.187.566.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.429.007.170</b>	<b>-</b>	<b>161.881.528.147</b>	<b>-</b>	<b>78.429.007.170</b>	<b>161.881.528.147</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.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 2023, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn 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>90.103.023.602</b>	<b>3.738.985.151</b>	<b>270.258.716.985</b>	<b>364.100.725.738</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	90.103.023.602	3.738.985.151	270.258.716.985	364.100.725.738
<b>2. Chi phí</b>	<b>85.295.114.893</b>	<b>6.009.070.327</b>	<b>46.064.502.729</b>	<b>137.368.687.949</b>
Giá vốn	85.295.114.893	6.009.070.327	46.064.502.729	137.368.687.949
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4.807.908.709</b>	<b>(2.270.085.176)</b>	<b>224.194.214.256</b>	<b>226.732.037.789</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn 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>88.491.553.751</b>	<b>5.210.100.098</b>	<b>317.361.193.581</b>	<b>411.062.847.430</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	88.491.553.751	5.210.100.098	317.361.193.581	411.062.847.430
<b>2. Chi phí</b>	<b>83.030.106.941</b>	<b>4.706.096.765</b>	<b>59.457.363.589</b>	<b>147.193.567.295</b>
Giá vốn	83.030.106.941	4.706.096.765	59.457.363.589	147.193.567.295
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>5.461.446.810</b>	<b>504.003.333</b>	<b>257.903.829.992</b>	<b>263.869.280.135</b>