

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
Ông Phạm Vũ Thức	Phó Chủ tịch thường trực (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
Ông Phùng Văn Hiền	Thành viên
Ông Trần Đình Tuấn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2022)
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
Ông Nguyễn Văn Bình	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
Ông Trương Lê Duy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022 và miễn nhiệm ngày 29 tháng 11 năm 2022)

Ban Kiểm soát

Ông Lưu Hải Ca	Trưởng ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Trần Chí Thiện	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phùng Văn Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Tiến Đức	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Phùng Văn Hiền - Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phùng Văn Hiên
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số: 1665/2023/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 4 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp lý 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 Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 Công ty 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.



Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1741-2023-072-1

Trần Thị Xuân Tước
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.020.848.419.231	2.063.961.205.073
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	28.958.759.592	41.619.259.152
1. Tiền	111		28.956.759.592	41.619.259.152
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.552.009.250.489	1.499.211.170.898
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	280.577.664.291	150.415.911.596
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	72.393.991.070	112.936.127.161
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.005.751.059.560	1.050.934.068.802
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	209.351.876.911	193.177.168.045
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(16.065.341.343)	(8.252.104.706)
III. Hàng tồn kho	140	V.7	431.010.867.351	505.657.794.734
1. Hàng tồn kho	141		431.010.867.351	505.657.794.734
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.869.541.799	17.472.980.289
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	1.515.958.383	7.773.827.493
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.9	7.353.583.416	9.699.152.796
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		524.658.727.507	70.531.396.607
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		378.060.658.757	2.693.271.770
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	350.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	28.060.658.757	2.693.271.770
II. Tài sản cố định	220		12.574.502.860	16.755.704.732
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	12.553.110.834	15.977.781.334
- Nguyên giá	222		80.918.177.123	79.006.167.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.365.066.289)	(63.028.386.242)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	719.859.372
- Nguyên giá	225		-	1.140.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(421.049.719)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	21.392.026	58.064.026
- Nguyên giá	228		410.000.000	410.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(388.607.974)	(351.935.974)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	4.997.156.733	4.997.156.733
- Nguyên giá	231		5.836.987.368	5.836.987.368
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(839.830.635)	(839.830.635)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	107.359.805.000	20.400.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		123.142.087.246	21.400.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.782.282.246)	(1.000.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		21.666.604.157	25.685.263.372
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	9.901.504.014	9.426.001.712
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	529.696.349	529.696.349
3. Lợi thế thương mại	269	V.16	11.235.403.794	15.729.565.311
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.545.507.146.738	2.134.492.601.680

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.109.315.739.219	1.699.653.349.007
I. Nợ ngắn hạn	310		1.891.657.880.582	1.485.430.208.073
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	130.596.454.649	100.296.277.845
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	597.679.990.414	122.867.311.740
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	14.649.873.482	13.941.025.914
4. Phải trả người lao động	314		2.296.475.254	2.272.733.731
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	4.439.280.214	2.744.012.347
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	134.040.364.314	227.580.416.323
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.007.955.442.255	1.015.728.430.173
II. Nợ dài hạn	330		217.657.858.637	214.223.140.934
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	217.650.564.600	214.215.815.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	7.294.037	7.325.934
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		436.191.407.519	434.839.252.673
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	436.191.407.519	434.839.252.673
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415.000.000.000	415.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415.000.000.000	415.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		400.000.000	400.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(39.818.367.279)	(39.818.367.279)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.643.435.120	8.535.080.922
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.966.339.678	50.722.539.030
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.462.488.955	46.619.807.669
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.503.850.723	4.102.731.361
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.545.507.146.738	2.134.492.601.680


Bùi Thị Thanh Thảo
Người lập biểu

Ngày 27 tháng 3 năm 2023


Bùi Xuân Phước
Kế toán trưởng


Phùng Văn Hiến
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	655.438.411.346	604.438.507.521
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		655.438.411.346	604.438.507.521
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	630.175.592.389	587.024.871.561
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		25.262.818.957	17.413.635.960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	102.171.415.769	70.995.141.917
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	93.042.125.160	80.027.709.640
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		78.253.467.443	79.521.085.640
9. Chi phí bán hàng	25		123.661.287	347.947.816
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	29.677.825.885	6.379.542.727
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		4.590.622.394	1.653.577.694
12. Thu nhập khác	31	VI.6	535.862.590	6.242.193.023
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.277.096.778	346.798.340
14. Lãi khác (40 = 31 - 32)	40		(741.234.188)	5.895.394.683
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.849.388.206	7.548.972.377
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.345.569.380	1.769.505.890
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.15	(31.897)	1.607.452.229
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.503.850.723	4.172.014.258
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		1.503.850.723	4.172.014.258
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	35	102



Bùi Thị Thanh Thảo
Người lập biểu

Ngày 27 tháng 3 năm 2023



Bùi Xuân Phước
Kế toán trưởng



Phùng Văn Hiền
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 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	3.849.388.206	7.548.972.377
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	9.785.130.537	10.020.962.851
Các khoản dự phòng	03	22.645.957.363	(12.326.511.809)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(127.702.071.028)	(71.081.702.522)
Chi phí lãi vay	06	78.253.467.443	79.521.085.640
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(13.168.127.479)	13.682.806.537
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(106.903.409.775)	112.013.833.733
Giảm hàng tồn kho	10	74.646.927.383	99.712.516.526
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	414.286.271.999	(170.404.311.464)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	5.782.366.808	(609.134.444)
Tiền lãi vay đã trả	14	(75.198.081.460)	(63.945.694.932)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(274.697.555)	(127.190.881)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(277.876.343)	(173.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	298.893.373.578	(9.850.174.925)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.211.100.456)	(4.333.166.363)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	201.851.580	187.393.943
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.865.102.727.350)	(1.501.737.817.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.560.285.736.592	797.545.166.479
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(101.742.087.246)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	103.418.992.060	63.864.020.481
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(304.149.334.820)	(644.474.402.460)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		2022	2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.245.686.032.414	1.789.998.603.990
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.253.090.570.732)	(1.123.015.462.010)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	(520.727.266)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(7.404.538.318)	666.462.414.714
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(12.660.499.560)	12.137.837.329
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	41.619.259.152	29.481.421.823
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	28.958.759.592	41.619.259.152



Bùi Thị Thanh Thảo
Người lập biểu



Bùi Xuân Phước
Kế toán trưởng



Phùng Văn Hiến
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304200346 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19 tháng 1 năm 2006 và thay đổi lần thứ 19 ngày 2 tháng 3 năm 2022 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ của Công ty là 415 tỷ đồng, được chia thành 41,5 triệu cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII") với tỷ lệ sở hữu là 89,30%.

Cổ phiếu của Công ty niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: CEE. Tuy nhiên vào ngày 22 tháng 7 năm 2022, cổ phiếu Công ty đã chính thức hủy niêm yết trên sàn chứng khoán.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 191 Hoa Lan Phường 2, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 131 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 164 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau bao gồm xây dựng, sản xuất, thương mại và cung cấp dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm xây dựng, kinh doanh, chuyển giao công nghệ công trình giao thông theo hình thức hợp đồng B.O.T; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; công trình công ích; cho thuê máy móc, thiết bị; khai thác cát, đá, sỏi, đất sét; sản xuất bê tông và các thành phẩm từ xi măng, thạch cao; tư vấn kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; sản xuất vật liệu xây dựng, gia công dầm cầu thép, cầu kiện thép, sản phẩm cơ khí khác; sửa chữa máy móc, thiết bị thi công; phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng; kinh doanh bất động sản và các ngành nghề khác được quy định trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong năm là thi công xây dựng; khai thác sản xuất đá, gạch; mua bán vật tư xây dựng, môi giới bất động sản; cho thuê máy móc thiết bị.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang đầu tư vào một (01) công ty con là Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi với tỷ lệ sở hữu 100%. Hoạt động chính của công ty con là khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá, thi công xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC và Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Thoái vốn công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Thoái vốn công ty con** (tiếp theo)

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho khác được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 12
Máy móc và thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải	3 - 12
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 5 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Thuê tài sản**

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

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

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

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

Máy móc và thiết bị

Số năm

7

Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị lịh trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư**

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị hợp lý của khoản đầu tư.
- Đối với 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước 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 phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí môi giới của các dự án kinh doanh bất động sản, các chi phí khai thác khoáng sản không được vốn hóa vào giá trị tài sản cố định vô hình, giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí môi giới bán bất động sản được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi khách hàng ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư.

Các chi phí khai thác khoáng sản không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình bao gồm:

- Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng mỏ và chi phí đền bù, xây dựng mỏ;
- Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá;
- Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản phải nộp cho cơ quan Nhà nước địa phương nơi khai thác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí trả trước** (tiếp theo)*Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng và chi phí đền bù, xây dựng mỏ*

Các khoản chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng, đền bù và xây dựng cơ sở hạ tầng cho mỏ được ghi nhận là một khoản chi phí trả trước dài hạn dựa theo các chi phí thực tế phát sinh. Các khoản chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian được phép khai thác mỏ.

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được tính dựa trên trữ lượng khai thác nhân với đơn giá do UBND tỉnh nơi có mỏ khai thác công bố theo Nghị định số 2013/NĐ-CP ngày 28 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ. Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ theo thời gian được khai thác mỏ.

Giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng từ một đến ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông lại Đại hội thường niên và khi có thông báo chia cổ tức gửi đến các cổ đông của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đa hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)*Doanh thu tài chính*

Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất áp dụng.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Ghi nhận giá vốn hàng bán

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm: sản xuất, kinh doanh bán hàng; thi công xây dựng, lắp đặt, duy tu công trình; cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ khác và chỉ hoạt động trong một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

IV. 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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	10.625.114	230.282.552
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.946.134.478	41.388.976.600
Các khoản tương đương tiền	2.000.000	-
Cộng	28.958.759.592	41.619.259.152

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên liên quan	191.328.354.781	44.508.528.943
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	174.218.963.749	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	8.307.328.839	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	6.446.110.407	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	1.019.582.875	1.019.582.875
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	621.176.712	5.383.409.311
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	475.696.190	475.696.190
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	239.489.949	6.619.195.375
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	31.010.645.192
Đối tượng khác	89.249.309.510	105.907.382.653
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	27.670.597.947	39.947.835.340
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình Sài Gòn	18.566.888.132	15.214.794.055
Các khách hàng khác	43.011.823.431	60.744.753.258
Cộng	280.577.664.291	150.415.911.596



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Công Huy	24.692.801.367	42.179.351.367
Công ty TNHH Xây dựng Nền móng Minh Toàn	15.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Dịch vụ Vận tải Hà Thành	12.944.827.788	24.658.287.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	772.664.670	11.326.155.586
Các đối tượng khác	18.983.697.245	34.772.332.708
Cộng	72.393.991.070	112.936.127.161

4. Phải thu về cho vay

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bên liên quan	886.080.613.432	937.815.800.875
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (i)	886.080.613.432	864.815.800.875
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	73.000.000.000
Các đối tượng khác	119.670.446.128	113.118.267.927
Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành (ii)	100.646.955.270	92.281.777.069
Công ty Cổ phần Pearl City (iii)	9.600.000.000	9.600.000.000
Các đối tượng khác	9.423.490.858	11.236.490.858
Cộng	1.005.751.059.560	1.050.934.068.802
b. Dài hạn		
Phải thu bên liên quan - Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iv)	350.000.000.000	-
Tổng cộng phải thu về cho vay	1.355.751.059.560	1.050.934.068.802

(i) Số dư theo các hợp đồng hợp tác đầu tư nhằm mục đích hỗ trợ vốn qua lại với công ty mẹ, bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh, tối ưu hóa nguồn lực tài chính với lãi suất là 10%/năm.

(ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến hợp đồng vay vốn số 06/IDVV-DT/2022 ngày 12 tháng 12 năm 2022, trong đó các bên thỏa thuận rằng Công ty đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành vay tiền bằng cách sử dụng số tiền ở tài khoản giao dịch chứng khoán của Công ty mở tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành với lãi suất 10%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành đã sử dụng và có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty là 100.000.000.000 đồng.

(iii) Đây là khoản tiền hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 31 tháng 10 năm 2019 với lãi suất 9%/năm, không có tài sản đảm bảo. Theo thỏa thuận giữa hai bên, kỳ hạn thanh toán của khoản nợ gốc là ngày 31 tháng 12 năm 2023. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Pearl City đã thanh toán 2.700.000.000 đồng.

(iv) Số dư theo hợp đồng hỗ trợ vốn ký ngày 18 tháng 2 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh, tối ưu hóa nguồn lực tài chính với lãi suất cố định trong suốt kỳ hạn là 8,5%/năm, thời hạn hợp đồng tối đa 20 năm. Gốc và lãi được thanh toán căn cứ vào nguồn thu các hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và lãi vay được ưu tiên thanh toán trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**5. Phải thu khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	121.821.642.886	132.819.077.066
Các khoản tiền cầm cố, ký cược, ký quỹ	51.566.247.000	41.350.519.319
Phải thu lãi từ các khoản hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	3.817.520.806	5.065.097.097
Phải thu về lợi nhuận được chia	11.197.151.788	7.286.588.612
Các khoản chi hộ thầu phụ tham gia liên doanh	5.581.075.689	4.144.991.833
Các khoản phải thu khác	15.368.238.742	2.510.894.118
Cộng	209.351.876.911	193.177.168.045
b. Dài hạn		
Phải thu lãi từ các khoản hỗ trợ vốn	25.430.136.987	-
Các khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ	2.630.521.770	2.693.271.770
Cộng	28.060.658.757	2.693.271.770
Tổng cộng phải thu khác	237.412.535.668	195.870.439.815
Trong đó, phải thu các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	25.430.136.987	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	492.267.007	1.805.535.112
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	1.408.219.178
Cộng	25.922.403.994	3.213.754.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**6. Nợ xấu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	36.210.940.809	23.611.142.148	(12.599.798.661)	4.783.199.827
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.722.344.135	-	(1.722.344.135)	225.465.191
Phải thu ngắn hạn khác	1.743.198.547	-	(1.743.198.547)	-
Cộng	39.676.483.491	23.611.142.148	(16.065.341.343)	5.008.665.018

Tình hình biến động dự phòng các khoản phải thu khó đòi trong năm

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(8.252.104.706)	(20.578.616.515)
Trích lập dự phòng trong năm	(7.863.675.117)	(2.391.385.138)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	14.717.896.947
Xóa nợ	50.438.480	-
Số dư cuối năm	(16.065.341.343)	(8.252.104.706)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.381.027.799	-	3.741.692.658	-
Công cụ, dụng cụ	14.223.286	-	44.006.402	-
Chi phí công trình xây dựng dở dang	375.182.463.126	-	440.205.795.881	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	30.171.491.575	-	41.303.444.353	-
Thành phẩm	17.185.649.845	-	14.864.302.410	-
Hàng hóa	5.076.011.720	-	5.498.553.030	-
Cộng	431.010.867.351	-	505.657.794.734	-

8. Chi phí trả trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh thực hiện công trình	1.108.215.298	1.951.306.586
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	140.264.608	114.719.395
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.194.444	1.373.446.735
Chi phí môi giới bán bất động sản	-	4.089.366.000
Chi phí khác chờ phân bổ	254.284.033	244.988.777
Cộng	1.515.958.383	7.773.827.493
b. Dài hạn		
Chi phí đền bù, trùng tu và chi phí cấp quyền khai thác mỏ khoáng sản	8.488.016.654	9.023.555.906
Chi phí sửa chữa tài sản	512.089.518	94.641.791
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	833.845.326	190.260.511
Chi phí khác chờ phân bổ	67.552.516	117.543.504
Cộng	9.901.504.014	9.426.001.712
Tổng cộng chi phí trả trước	11.417.462.397	17.199.829.205

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ**8. Chi phí trả trước** (tiếp theo)

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Chi phí đền bù, trưng tu và chi phí cấp quyền khai thác mỏ khoáng sản VND	Chi phí sửa chữa tân sản cố VND	Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng VND	Chi phí khác chờ phân bổ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	9.929.953.587	285.113.135	238.389.254	316.704.600	10.770.160.576
Phát sinh tăng trong năm	-	-	30.045.455	-	30.045.455
Phân bổ trong năm	(793.338.167)	(136.944.605)	(228.705.447)	(210.216.100)	(1.374.204.319)
Tại ngày 31/12/2021	9.131.615.420	148.168.530	39.729.262	106.488.500	9.426.001.712
Tại ngày 01/01/2022	9.131.615.420	148.168.530	39.729.262	106.488.500	9.426.001.712
Phát sinh tăng trong năm	-	694.753.700	987.760.303	10.454.545	1.692.968.548
Phân bổ trong năm	(643.598.766)	(330.832.712)	(193.644.239)	(49.390.529)	(1.217.466.246)
Tại ngày 31/12/2022	8.488.016.654	512.089.518	333.845.326	67.552.516	9.901.504.014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
a. Phải thu				
Thuế TNDN	9.203.489.805	2.345.569.380		6.857.920.425
Các khoản khác	495.662.991	349.914.853	349.914.853	495.662.991
Cộng	9.699.152.796	2.695.484.233	349.914.853	7.353.583.416
b. Phải nộp				
Thuế GTGT	8.277.870.917	15.000.180.664	13.455.176.245	9.822.875.336
Thuế TNDN	274.697.555	-	274.697.555	-
Thuế TNCN	3.487.693.587	1.858.853.128	1.714.621.146	3.631.925.569
Thuế tài nguyên	1.308.987.869	1.220.256.903	1.700.000.000	829.244.772
Thuế bảo vệ môi trường	428.132.076	351.199.029	517.198.106	262.132.999
Các khoản khác	163.643.910	398.314.808	458.263.912	103.694.806
Cộng	13.941.025.914	18.828.804.532	18.119.956.964	14.649.873.482

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2022	7.393.235.317	52.456.500.658	18.120.673.510	1.030.758.091	79.006.167.576
Mua trong năm	-	1.154.545.456	-	55.300.000	1.209.845.456
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	1.142.164.091	-	-	1.142.164.091
Thanh lý nhượng bán trong năm	-	(380.000.000)	(60.000.000)	-	(440.000.000)
Phân loại lại	912.963.689	(50.195.508)	(862.768.181)	-	-
Tại ngày 31/12/2022	8.311.199.006	54.323.014.697	17.197.905.329	1.086.058.091	80.918.177.123

Giá trị hao mòn lũy kế

Tại ngày 01/01/2022	7.033.527.157	43.211.222.832	11.945.138.032	838.498.221	63.028.386.242
Khấu hao trong năm	185.232.157	3.155.189.060	1.763.597.764	109.531.289	5.213.550.270
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	461.796.469	-	-	461.796.469
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(278.666.692)	(60.000.000)	-	(338.666.692)
Phân loại lại	794.713.741	(1.147.599.212)	352.885.471	-	-
Tại ngày 31/12/2022	8.013.473.055	45.401.942.457	14.001.621.267	948.029.510	68.365.066.289

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2022	364.708.160	9.245.277.826	6.175.535.478	192.259.870	15.977.781.334
Tại ngày 31/12/2022	297.725.951	8.921.072.240	3.196.284.062	138.028.581	12.553.110.834

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 42.180.426.991 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 40.043.354.307 đồng).

Công ty cũ sử dụng một số máy móc thiết bị và phương tiện vận tải để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng, Nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 28.505.851.110 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 26.612.851.110 đồng) (chi tiết xem tại thuyết minh số V.21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Máy móc thiết bị VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2022	1.140.909.091
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.140.909.091)
Tại ngày 31/12/2022	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2022	421.049.719
Khấu hao trong năm	40.746.750
Mua lại tài sản thuê tài chính	(461.796.469)
Tại ngày 31/12/2022	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2022	719.859.372
Tại ngày 31/12/2022	-

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022	100.000.000	310.000.000	410.000.000
Tại ngày 31/12/2022	100.000.000	310.000.000	410.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2022	100.000.000	251.935.974	351.935.974
Khấu hao trong năm	-	36.672.000	36.672.000
Tại ngày 31/12/2022	100.000.000	288.607.974	388.607.974
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	-	58.064.026	58.064.026
Tại ngày 31/12/2022	-	21.392.026	21.392.026

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng lại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 260.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2022 và tại ngày 31/12/2022	5 836 987 368
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2022 và tại ngày 31/12/2022	839.830.635
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2022 và tại ngày 31/12/2022	<u>4.997.156.733</u>

Bất động sản đầu tư là lô đất chờ tăng giá tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí) có thời hạn sử dụng là 50 năm (đến hết ngày 19 tháng 1 năm 2056). Công ty đã sử dụng lô đất này để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (*xem thêm tại thuyết minh V.21*).

Giá trị hợp lý của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 39,859 tỷ đồng, căn cứ vào chứng thư thẩm định giá do doanh nghiệp có chức năng định giá phát hành. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chỉ được trình bày trên thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (ii)	101.742.087.246	(14.782.282.246)	86.959.805.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	20.400.000.000	-	(i) 20.400.000.000	-
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG	1.000.000.000	(1.000.000.000)	(i) 1.000.000.000	(i) 1.000.000.000
Cộng	123.142.087.246	(15.782.282.246)	86.959.805.000	21.400.000.000

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này không được xác định để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất có giá niêm yết trên thị trường và đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể về thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư nêu trên.

(ii) Trong năm Công ty đã mua 6.767.300 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tương ứng với tỷ lệ quyền sở hữu là 5,54%. Mục đích là để tái cấu trúc danh mục đầu tư của Công ty. Giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu công ty này tại ngày khoa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

15. Thuế thu nhập hoãn lại	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	
Tại ngày 01/01/2021	2.136.751.467
Thuế suất thuế TNDN	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	1.607.055.118
Tại ngày 01/01/2022	529.696.349
Thuế suất thuế TNDN	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-
Tại ngày 31/12/2022	529.696.349
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	
Tại ngày 01/01/2021	6.928.823
Thuế suất thuế TNDN	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(397.111)
Tại ngày 01/01/2022	7.325.934
Thuế suất thuế TNDN	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	31.897
Tại ngày 31/12/2022	7.294.037
Thu nhập thuần ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(31.897)
16. Lợi thế thương mại	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022	44.941.615.175
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2022	29.212.049.864
Phân bổ trong năm	4.494.161.517
Tại ngày 31/12/2022	33.706.211.381
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2022	15.729.565.311
Tại ngày 31/12/2022	11.235.403.794

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Công trình 585 Hậu	16.212.198.454	16.212.198.454	5.280.581.446	5.280.581.446
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông	9.528.796.310	9.528.796.310	2.880.901.930	2.880.901.930
Công ty TNHH XD Fico Corea	7.412.386.849	7.412.386.849	7.412.386.849	7.412.386.849
Các đối tượng khác	97.443.073.036	97.443.073.036	84.722.407.620	84.722.407.620
Cộng	130.596.454.649	130.596.454.649	100.296.277.845	100.296.277.845

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên liên quan	560.585.547.030	122.185.772.214
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (i)	556.471.357.384	21.893.436.924
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	1.395.993.707	64.377.634.560
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	1.215.571.348	950.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm Xây dựng Ninh Thuận	362.347.892	362.347.892
- Mỹ Thuận	-	32.272.469.636
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	-	2.329.883.202
Các đối tượng khác	37.094.443.384	681.539.526
Sở Giao thông Vận tải Thành phố Cần Thơ	25.702.828.000	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Đồng Nai	9.784.479.000	-
Các khách hàng khác	1.607.136.384	681.539.526
Cộng	697.679.990.414	122.867.311.740

(i) Đây là khoản nhận tạm ứng để thực hiện các hạng mục san nền, giao thông, thoát nước mưa, nước thải, hệ thống điện chiếu sáng, trạm điện,... thuộc dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De L'agi

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.658.571.681	1.778.512.347
Chi phí thi công công trình	737.676.626	-
Chi phí sản xuất kinh doanh khác	1.043.031.907	965.500.000
Cộng	4.439.280.214	2.744.012.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**20. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Thu hộ tiền đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ (i)	85.768.780.000	178.533.000.000
Các khoản thu hộ thầu phụ tham gia liên doanh	25.203.871.036	24.317.243.167
Phải trả lãi từ các khoản hỗ trợ vốn	16.379.846.575	14.680.662.801
Phải trả các đội thi công	3.974.685.316	4.300.822.983
Các khoản mượn tiền	1.723.000.000	4.789.300.000
Các khoản phải trả khác	990.181.387	959.387.372
Cộng	134.040.364.314	227.580.416.323
Trong đó, phải trả các bên liên quan:		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	86.463.496.476	181.400.893.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	15.674.630.140	11.812.769.376
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	10.499.959	-
Cộng	102.148.626.575	193.213.662.801

(i) Đây là khoản nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng mua các căn hộ thuộc các dự án do Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm làm chủ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuế tài chính****a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Nợ gốc	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	635.591.210.067	635.591.210.067	731.000.000.000	786.277.155.480	690.868.365.547	690.868.365.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	570.000.000.000	570.000.000.000	570.000.000.000	593.038.356.164	593.038.356.164	593.038.356.164
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Triềum	46.428.784.693	46.428.784.693	103.000.000.000	154.401.224.690	97.830.009.383	97.830.009.383
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng	19.162.425.374	19.162.425.374	55.000.000.000	35.837.574.626	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CI	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	372.364.232.183	372.364.232.188	510.506.032.414	445.216.188.191	307.074.387.965	307.074.387.965
Ngân hàng BIDV - CN Vĩnh Long	305.852.385.802	305.852.385.802	427.453.086.707	344.052.999.956	222.452.299.051	222.452.299.051
Ngân hàng Vietinbank - CN 11	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	73.000.000.000	73.000.000.000	73.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	19.433.523.822	19.433.523.822	28.474.154.987	9.040.631.165	-	-
Ngân hàng BIDV - CN Quảng Ngãi	11.695.562.318	11.695.562.318	19.111.693.703	19.038.220.299	11.622.088.914	11.622.088.914
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	4.133.699.044	4.133.699.044	4.217.866.624	84.167.580	-	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam	1.249.061.202	1.249.061.202	1.249.230.393	169.191	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	-	-	-	-	17.785.676.661	17.785.676.661
Cộng	1.007.955.442.255	1.007.955.442.255	1.241.506.032.414	1.231.493.343.671	1.015.728.430.173	1.015.728.430.173

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp Theo)**b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	31/12/2022				01/01/2022							
	Nợ gốc		Số có khả năng		Tăng		Giảm		Nợ gốc		Số có khả năng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Các khoản vay cá nhân	217.650.564.600	217.650.564.600	-	-	14.220.761.000	231.871.325.600	231.871.325.600	231.871.325.600				
Công ty Chc thuế Tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST	-	-	-	-	130.166.061	130.166.061	130.166.061	130.166.061			130.166.061	
- Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	-	-		(17.785.676.661)	(17.785.676.661)	(17.785.676.661)				
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới												
Cộng	217.650.564.600	217.650.564.600	-	-	14.350.927.061	214.215.815.000	214.215.815.000	214.215.815.000			214.215.815.000	
Tổng cộng vay	1.225.506.006.855	1.225.606.006.855				1.229.944.245.173	1.229.944.245.173				1.229.944.245.173	

Thông tin bổ sung cho các khoản vay và nợ thuế tài chính

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Vay ngắn hạn Ngân hàng BIDV - CN Vĩnh Long	305.852.385.802	8 tháng	30/08/2023	8,2% - 10,4%	Bổ sung vốn lưu động.	Quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); Một số phương tiện vận tải và máy móc thiết bị; 2.760.000 cổ phiếu NBB do Công ty mẹ (CII) sở hữu; Quyền đối nợ Dự án Trung Lương Mỹ Thuận; Các hợp đồng tiền gửi; Quyền đòi nợ phát sinh từ các Hợp đồng tài chính và Hợp đồng xây lắp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp Theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh 11	30.000.000.000	12 tháng	14/04/2023	9,5%	Bổ sung vốn lưu động.	Quyền phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.
Ngân hàng BIDV - CN Quảng Ngãi	11.695.562.318	12 tháng	08/09/2023	7,2%	Bổ sung vốn lưu động.	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và quyền khai thác đất tại mỏ Thọ Bắc, xã Thọ Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	19.433.523.822	90 ngày	09/02/2023	13,0%	Vay để mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.	Toàn bộ chứng khoán được mua từ tiền vay và các chứng khoán khác của khách hàng (hiện có và hình thành trong tương lai) trong tài khoản Giao dịch ký quỹ.
Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	4.133.699.044	90 ngày	21/02/2023	Theo quy định tại từng thời điểm	Vay để mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.	Toàn bộ tài sản có trong tài khoản giao dịch chứng khoán của khách hàng theo giá trị định giá của KIS.
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam	1.249.061.202	90 ngày	19/02/2023	Theo quy định tại từng thời điểm	Vay để mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.	Toàn bộ tài sản có trong tài khoản giao dịch chứng khoán của Yuanta Việt Nam.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	570.000.000.000	12 tháng	19/09/2023	10,0%	Thi công Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi tại Bình Thuận.	Vay tín chấp.
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	46.428.734.633	12 tháng	11/11/2023	10,0%	Thi công Dự án đường Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận.	Vay tín chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng	19.162.425.374	12 tháng	12/08/2023	10,0%	Thi công Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi tại Bình Thuận.	Vay tín chấp.
Vay dài hạn						
Các khoản vay của các cá nhân	217.650.564.600	24 tháng	09/10/2024	8,5%	Bổ sung vốn lưu động.	Vay tín chấp.

Các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	17.785.676.661
Trong năm thứ hai	217.650.564.600	214.215.815.000
Cộng	217.650.564.600	232.001.491.661
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	-	(17.785.676.661)
Số phải trả sau 12 tháng	217.650.564.600	214.215.815.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2021	415.000.000.000	400.000.000	400.000.000	(39.818.367.279)	7.667.692.056	48.701.540.947	431.950.865.724				
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	4.172.014.258	4.172.014.258				4.172.014.258
Trích quỹ kher thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.221.581.754)	(1.221.581.754)				(1.221.581.754)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	867.388.866	(929.434.421)	(62.045.555)				(62.045.555)
Tại ngày 01/01/2022	415.000.000.000	400.000.000	400.000.000	(39.818.367.279)	8.535.080.922	50.722.539.030	434.839.252.673				
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	1.503.850.723	1.503.850.723				1.503.850.723
Trích quỹ kher thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(151.695.877)	(151.695.877)				(151.695.877)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	108.354.198	(108.354.198)	-				-
Tại ngày 31/12/2022	415.000.000.000	400.000.000	400.000.000	(39.818.367.279)	8.643.435.120	51.966.339.678	436.191.407.519				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.500.000	41.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	41.500.000	41.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.500.000	41.500.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(2.000.000)	(2.000.000)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(2.000.000)	(2.000.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.500.000	39.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.500.000	39.500.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 26 tháng 4 năm 2022, Công ty không chia cổ tức, toàn bộ lợi nhuận của năm 2021 được giữ lại nhằm bổ sung vốn chủ sở hữu phục vụ hoạt động kinh doanh.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	2022	2021
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	534.454.291.347	402.716.140.764
Doanh thu bán hàng	76.632.100.798	82.441.054.370
Doanh thu cung cấp dịch vụ	44.352.019.201	119.281.312.387
Cộng	655.438.411.346	604.438.507.521

Trong đó, doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan:

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương		
- Mỹ Thuận	291.472.241.291	291.472.241.291
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy	113.852.949.301	32.845.348.776
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	47.453.536.702	62.357.070.991
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	35.971.275.000	116.410.220.135
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	14.290.835.833	18.606.368.476
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	263.651.704	5.383.409.311
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	(190.799.893)	-
Cộng	503.113.689.938	527.074.658.980

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	2022	2021
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động xây dựng	545.040.833.687	514.976.321.100
Giá vốn hàng đã bán	78.665.745.248	68.371.056.198
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.469.013.454	3.677.494.263
Cộng	630.175.592.389	587.024.871.561

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2022	2021
	VND	VND
Lãi từ các khoản hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	98.260.852.593	70.995.141.917
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.910.563.176	-
Cộng	102.171.415.769	70.995.141.917

Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh với các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	63.799.745.655	56.817.700.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	25.430.136.987	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.800.000.000	1.408.219.178
Cộng	91.029.882.642	58.225.919.323

4. Chi phí tài chính

	2022	2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	78.253.467.443	79.521.085.640
Dự phòng khoản đầu tư tài chính	14.782.282.246	-
Phí cam kết rút vốn vay	-	500.000.000
Chi phí tài chính khác	6.375.471	6.624.000
Cộng	93.042.125.160	80.027.709.640

Trong đó, chi phí tài chính phát sinh với các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	25.806.892.202	29.046.468.005
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	4.336.846.447	10.697.902.808
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	1.924.925.333	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	99.166.666	-
Cộng	32.167.830.648	39.744.370.813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.069.749.108	8.782.710.808
Chi phí đồ dùng văn phòng	213.422.385	287.637.162
Chi phí khấu hao tài sản cố định	876.479.950	851.181.391
Thuế, phí và lệ phí	9.000.000	8.304.727
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	7.863.675.117	(12.326.511.809)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.686.433.590	3.322.221.655
Chi phí bằng tiền khác	464.904.218	959.837.276
Phân bổ lợi thế thương mại	4.494.161.517	4.494.161.517
Cộng	29.677.825.885	6.379.542.727

6. Thu nhập khác

	2022 VND	2021 VND
Xử lý các khoản nợ thuế không có nghĩa vụ phải nộp	433.311.465	-
Thu nhập từ xử lý nợ phải trả	-	5.410.000.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	100.518.272	86.560.605
Các khoản thu nhập khác	2.032.853	745.632.418
Cộng	535.862.590	6.242.193.023

7. Chi phí khác

	2022 VND	2021 VND
Các khoản phạt vi phạm thuế	1.048.262.948	182.289.934
Các khoản chi phí khác	228.833.830	164.508.406
Cộng	1.277.096.778	346.798.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.849.388.206	7.548.972.377
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Chi phí không được trừ	2.825.077.706	5.430.294.320
Cộng: Lợi thế thương mại phân bổ	4.494.161.517	4.494.161.517
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(3.910.563.176)	-
Hoàn nhập lỗ chịu thuế của các công ty bị bù trừ khi hợp nhất	1.861.268.338	-
Điều chỉnh cho các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	159.486	(8.037.261.151)
Thu nhập chịu thuế	9.119.492.077	9.436.167.063
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	1.823.898.415	1.887.233.413
Điều chỉnh cho thuế TNDN năm trước	521.670.965	(117.727.523)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.345.569.380	1.769.505.890

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2022 VND	2021 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.503.850.723	4.172.014.258
Trừ: Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(105.269.551)	(151.695.877)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.398.581.172	4.020.318.381
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	39.500.000	39.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	102

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại cho phần trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2021 đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	2022	2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	89.346.076.333	166.740.430.690
Chi phí nhân công	31.168.901.134	38.168.178.230
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.180.276.204	5.512.611.523
Chi phí thi công từ thầu phụ	479.767.488.648	378.839.186.070
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.739.153.522	25.496.510.140
Chi phí bằng tiền khác	9.417.347.086	7.552.401.701
Cộng	647.619.242.927	622.309.318.354

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Danh sách và giao dịch với các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ MCSC	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đan Kia	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MIV Đầu tư Nước SGN	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku	Công ty liên kết của tập đoàn
Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	Công ty liên kết của tập đoàn
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	Công ty liên kết của tập đoàn
Công ty TNHH MIV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy (NBB)	Công ty liên kết của tập đoàn
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	Công ty liên doanh của tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Danh sách và giao dịch với các bên liên quan** (tiếp theo)

Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày tại các Thuyết minh khác trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2022	2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	1.410.264.166.384	1.421.200.000.000
Thu hồi vốn hợp tác kinh doanh	1.388.999.353.827	384.234.516.902
Thu tiền lãi hợp tác kinh doanh	65.113.013.760	57.101.236.522
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	570.000.000.000	1.149.500.000.000
Hoàn trả tiền hợp tác kinh doanh	593.038.356.164	236.961.643.836
Thanh toán tiền lãi hợp tác kinh doanh	21.945.031.438	17.233.698.629
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Chí phí thi công	24.450.874.423	17.887.977.196
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	249.770.639	2.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	73.000.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	73.000.000.000	-
Thu lãi hợp tác kinh doanh	3.208.219.178	-
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	103.000.000.000	200.000.000.000
Hoàn trả tiền hợp tác kinh doanh	154.401.224.690	102.169.990.617
Thanh toán lãi hợp tác kinh doanh	6.510.023.396	7.830.009.383
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	55.000.000.000	-
Hoàn trả tiền hợp tác kinh doanh	35.837.574.626	-
Thanh toán lãi hợp tác kinh doanh	1.914.425.374	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	3.000.000.000	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	3.000.000.000	-
Thanh toán tiền lãi	99.166.666	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	350.000.000.000	-
Nhận thanh toán và nhận tạm ứng tiền thi công công trình	630.032.948.046	64.420.793.200
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm:		
	2022	2021
	VND	VND
Ông Phùng Văn Hiền	787.873.028	842.612.447
Ông Phạm Tiến Đức	530.168.000	567.932.000
Ông Trần Đình Tuấn	405.250.000	349.676.923
Cộng	1.310.041.028	1.760.221.370

Trong năm, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty không hưởng thù lao cũng như các khoản thu nhập khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận**

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 3 bộ phận như sau: hoạt động sản xuất, bán hàng; hoạt động thi công xây dựng; cung cấp dịch vụ. Hoạt động cụ thể của từng bộ phận kinh doanh như sau:

- Hoạt động sản xuất, bán hàng: khai thác khoáng sản (đất, đá), sản xuất và bán đá granite, đá xây dựng và mua bán các loại vật tư xây dựng khác;
- Hoạt động xây dựng: thi công công trình xây dựng, cầu đường, hạ tầng;
- Hoạt động cung cấp dịch vụ: môi giới chuyển nhượng bất động sản, cho thuê mặt bằng, kho bãi và cho thuê tài sản, thiết bị.

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

	Sản xuất, bán hàng	Xây dựng	Dịch vụ	Loại trừ giao dịch nội bộ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần					
Doanh thu phát sinh ra bên ngoài	75.632.100.798	534.454.291.347	44.352.019.201	-	655.438.411.346
Doanh thu phát sinh giữa các bộ phận	20.548.268.111	40.350.372.47	4.294.536.493	(65.193.176.751)	-
Cộng	97.180.368.909	574.804.663.494	48.646.555.694	(65.193.176.751)	655.438.411.346
Giá vốn					
Giá vốn phát sinh ra bên ngoài	73.665.745.248	545.040.833.687	6.469.013.454	-	630.175.592.389
Giá vốn phát sinh giữa các bộ phận	20.548.268.111	40.328.512.661	4.294.536.493	(65.171.317.265)	-
Cộng	99.214.013.359	585.369.346.348	10.763.549.947	(65.171.317.265)	630.175.592.389
Lợi nhuận gộp bộ phận	(2.033.644.450)	(10.564.682.854)	37.883.005.747	(21.859.486)	25.262.818.957

Doanh thu hoạt động tài chính

Chi phí tài chính

Chi phí bán hàng

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Thu nhập khác

Chi phí khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tổng lợi nhuận sau thuế

102.171.415.769					
93.042.125.160					
123.661.287					
29.677.825.885					
535.862.590					
1.277.096.778					
2.345.569.380					
(31.897)					
1.503.850.723					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

	Sản xuất, bán hàng	Xây dựng	Dịch vụ	Loại trừ giao dịch nội bộ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần					
Doanh thu phát sinh ra bên ngoài	82.441.054.370	402.716.140.764	119.281.312.387	-	604.438.507.521
Doanh thu phát sinh giữa các bộ phận	-	17.887.977.196	1.094.545.455	(18.982.522.651)	-
Cộng	82.441.054.370	420.604.117.960	120.375.857.842	(18.982.522.651)	604.438.507.521
Giá vốn					
Giá vốn phát sinh ra bên ngoài	68.371.056.198	514.976.321.100	3.677.494.263	-	587.024.871.561
Giá vốn phát sinh giữa các bộ phận	8.922.035.312	17.875.192.567	200.855.921	(26.998.083.800)	-
Cộng	77.293.091.510	532.851.513.667	3.878.350.184	(26.998.083.800)	587.024.871.561
Lợi nhuận gộp bộ phận	5.147.962.860	(112.247.395.707)	116.497.507.658	8.015.561.49	17.413.635.960

Doanh thu hoạt động tài chính

Chi phí tài chính

Chi phí bán hàng

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Thu nhập khác

Chi phí khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tổng lợi nhuận sau thuế

70.995.141.917					
80.027.709.640					
347.947.816					
6.379.542.727					
6.242.193.023					
346.798.340					
1.769.505.890					
1.607.452.229					
4.172.014.258					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	2022 VND	2021 VND
Số tiền vay thực nhận trong năm		
Tiền vay ngân hàng, tổ chức và cá nhân khác theo kế ước thông thường	514.686.032.414	440.498.003.990
Nhận tiền từ các bên liên quan	731.000.000.000	1.349.500.000.000
Cộng	1.245.686.032.414	1.789.998.603.990
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Trả nợ gốc vay ngân hàng, tổ chức và cá nhân khác theo kế ước thông thường	466.813.415.252	464.383.827.557
Hoàn trả tiền cho các bên liên quan	786.277.155.480	658.631.634.453
Cộng	1.253.090.570.732	1.123.015.462.010

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thông qua việc ký kết hợp đồng nhận hợp lác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) - một bên liên quan của Công ty, hạn mức hợp tác tối đa 750 tỷ đồng. Công ty dự kiến sẽ được nhận lợi nhuận khoán gọn với lãi suất cố định 14%/năm trên số vốn góp thực tế đã góp.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán.



Bùi Thị Thanh Thảo
Người lập biểu

Ngày 27 tháng 3 năm 2023



Bùi Xuân Phước
Kế toán trưởng



Phùng Văn Hiến
Tổng Giám đốc