

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO 4

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



**NỘI DUNG**

|  |         |
|--|---------|
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 02 - 04 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 05 - 05 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 06 - 07 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 08 - 55 |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số | TÀI SẢN                                       | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |   |             | VND                      | VND                      |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    |             | <b>4.449.758.153.699</b> | <b>3.582.165.275.842</b> |
| 110   | <b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | 3           | <b>216.835.683.005</b>   | <b>89.197.149.742</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                       |             | 216.835.683.005          | 88.746.659.966           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                 |             | -                        | 450.489.776              |
| 120   | <b>II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | 4           | <b>29.466.630.164</b>    | <b>81.141.826.483</b>    |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            |             | 29.466.630.164           | 81.141.826.483           |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>3.466.482.235.003</b> | <b>2.701.767.713.717</b> |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 5           | 1.004.502.472.373        | 571.155.991.449          |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 6           | 663.064.285.900          | 515.179.545.950          |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 7           | 1.496.136.524.659        | 1.311.929.834.385        |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                     | 8           | 303.562.384.317          | 304.176.304.179          |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         |             | (783.432.246)            | (673.962.246)            |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                       |             | <b>721.264.993.464</b>   | <b>709.691.319.609</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                               | 9           | 721.264.993.464          | 709.691.319.609          |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>               |             | <b>15.708.612.063</b>    | <b>367.266.291</b>       |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 10          | 605.296.896              | 367.266.291              |
| 152   | Thuế GTGT được khấu trừ                       |             | 14.607.498.475           | -                        |
| 153   | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 18          | 495.816.692              | -                        |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |  |             | VND                      | VND                      |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>4.123.025.300.591</b> | <b>4.060.244.367.192</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>3.920.029.088</b>     | <b>3.708.087.800</b>     |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                   | 8           | 3.920.029.088            | 3.708.087.800            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>2.331.736.003.515</b> | <b>2.438.476.545.766</b> |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 11          | 2.253.231.243.970        | 2.347.878.537.261        |
| 222        | - Nguyên giá                               |             | 3.342.572.918.660        | 3.318.915.918.041        |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (1.089.341.674.690)      | (971.037.380.780)        |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính          | 12          | 67.179.999.502           | 78.936.926.141           |
| 225        | - Nguyên giá                               |             | 85.672.535.992           | 98.321.628.417           |
| 226        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (18.492.536.490)         | (19.384.702.276)         |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình                 | 13          | 11.324.760.043           | 11.661.082.364           |
| 228        | - Nguyên giá                               |             | 12.818.582.128           | 12.818.582.128           |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (1.493.822.085)          | (1.157.499.764)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>14</b>   | <b>127.433.407.857</b>   | <b>132.707.156.249</b>   |
| 231        | - Nguyên giá                               |             | 152.637.779.191          | 152.637.779.191          |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (25.204.371.334)         | (19.930.622.942)         |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         |             | <b>3.053.275.896</b>     | <b>3.049.383.851</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 15          | 3.053.275.896            | 3.049.383.851            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>812.486.861.849</b>   | <b>668.285.803.305</b>   |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                  |             | 145.222.320.000          | 81.050.000.000           |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 516.128.930.000          | 506.961.250.000          |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 156.531.233.000          | 84.381.233.000           |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (5.395.621.151)          | (4.106.679.695)          |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>844.395.722.386</b>   | <b>814.017.390.221</b>   |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 10          | 844.395.722.386          | 814.017.390.221          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>8.572.783.454.290</b> | <b>7.642.409.643.034</b> |

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

| Mã số | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |   |             | VND                      | VND                      |
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>5.933.008.002.382</b> | <b>6.284.030.600.631</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>2.968.638.974.608</b> | <b>3.244.073.875.617</b> |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 16          | 868.112.746.332          | 625.566.478.274          |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 17          | 471.157.688.071          | 514.453.661.864          |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 18          | 32.410.462.147           | 34.313.209.801           |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                    |             | 18.112.074.255           | 25.425.318.835           |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 19          | 342.875.338.771          | 419.022.637.012          |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 20          | 13.465.265.246           | 9.065.831.044            |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác                     | 21          | 100.134.520.549          | 239.687.854.874          |
| 320   | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 22          | 1.105.303.779.340        | 1.352.521.095.712        |
| 322   | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | 17.067.099.897           | 24.017.788.201           |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>2.964.369.027.774</b> | <b>3.039.956.725.014</b> |
| 331   | 1. Phải trả người bán dài hạn                 | 16          | 395.356.251.485          | 389.263.263.625          |
| 332   | 2. Người mua trả tiền trước dài hạn           | 17          | 135.965.854.857          | 150.927.917.727          |
| 336   | 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn           | 20          | 7.126.536.524            | 9.587.027.049            |
| 337   | 4. Phải trả dài hạn khác                      | 21          | 5.120.004.457            | 7.931.080.300            |
| 338   | 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 22          | 2.420.800.380.451        | 2.482.247.436.313        |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>2.639.775.451.908</b> | <b>1.358.379.042.403</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | 23          | <b>2.639.775.451.908</b> | <b>1.358.379.042.403</b> |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                     |             | 2.247.182.020.000        | 1.123.591.010.000        |
| 411a  | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 2.247.182.020.000        | 1.123.591.010.000        |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | 17.604.180.995           | 17.845.180.995           |
| 418   | 3. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 10.656.199.304           | 10.656.199.304           |
| 421   | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 364.333.051.609          | 206.286.652.104          |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 206.286.652.104          | 125.214.973.005          |
| 421b  | LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 158.046.399.505          | 81.071.679.099           |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>8.572.783.454.290</b> | <b>7.642.409.643.034</b> |

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trần Văn Khánh

Phan Sỹ Hùng

Nguyễn Luân Huỳnh

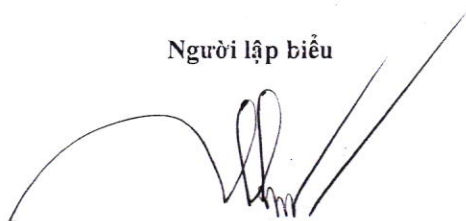
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý 4 Năm 2022  | Quý 4 Năm 2021  | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2022 | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2021 |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
|       |  |             | VND             | VND             | VND                              | VND                              |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 25          | 902.239.551.350 | 703.911.208.283 | 2.913.127.433.585                | 1.981.247.859.518                |
| 10    | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 902.239.551.350 | 703.911.208.283 | 2.913.127.433.585                | 1.981.247.859.518                |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán                              | 26          | 783.077.395.134 | 602.049.759.721 | 2.565.187.298.764                | 1.656.842.098.514                |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 119.162.156.216 | 101.861.448.562 | 347.940.134.821                  | 324.405.761.004                  |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 27          | 6.977.351.659   | (8.708.163.530) | 83.824.397.296                   | 43.171.169.036                   |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                             | 28          | 61.562.624.877  | 54.085.318.620  | 201.010.947.856                  | 211.577.436.882                  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 50.515.093.301  | 46.399.920.783  | 180.683.559.281                  | 191.218.022.167                  |
| 25    | Chi phí bán hàng                                 |             | -               | -               | -                                | -                                |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 29          | 21.905.674.605  | 20.360.529.852  | 66.197.576.395                   | 60.757.948.323                   |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       |             | 42.671.208.393  | 18.707.436.560  | 164.556.007.866                  | 95.241.544.835                   |
| 31    | 9. Thu nhập khác                                 | 30          | 23.629.290.799  | 1.141.108.336   | 26.606.673.161                   | 2.302.802.170                    |
| 32    | 10. Chi phí khác                                 | 31          | 139.847.476     | 48.251.883      | 1.057.233.443                    | 1.180.626.315                    |
| 40    | 11. Lợi nhuận khác                               |             | 23.489.443.323  | 1.092.856.453   | 25.549.439.718                   | 1.122.175.855                    |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 66.160.651.716  | 19.800.293.013  | 190.105.447.584                  | 96.363.720.690                   |
| 51    | 13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 32          | 12.077.192.492  | 3.193.995.849   | 32.059.048.079                   | 17.822.986.071                   |
| 52    | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại      |             | -               | -               | -                                | -                                |
| 60    | 14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | 54.083.459.224  | 16.606.297.164  | 158.046.399.505                  | 78.540.734.619                   |

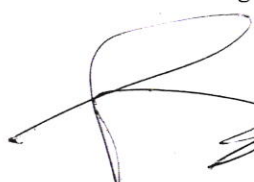
Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Trần Văn Khánh

Kế toán trưởng



Phan Sỹ Hùng



Nguyễn Tuấn Huỳnh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm        | Lũy kế từ đầu năm        |
|--|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |  |             | đến 31/12/2022           | đến 31/12/2021           |
|  |  |             | VND                      | VND                      |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |  |             |                          |                          |
| 01   | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                |             | 2.708.316.844.395        | 2.275.962.798.691        |
| 02   | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     |             | (2.259.786.342.100)      | (1.754.792.061.726)      |
| 03   | 3. Tiền chi trả cho người lao động   |             | (108.646.749.204)        | (81.237.609.403)         |
| 04   | 4. Tiền lãi vay đã trả   |             | (341.292.367.168)        | (323.840.117.544)        |
| 05   | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (24.154.709.166)         | (18.027.558.242)         |
| 06   | 5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   |             | 20.750.000.000           | 63.015.530.559           |
| 07   | 6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  |             | -                        | (16.989.926.742)         |
| <b>20</b>  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       |             | <b>(4.813.323.243)</b>   | <b>144.091.055.593</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                          |                          |
| 21   | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               |             | (1.160.000.000)          | (6.091.738.102)          |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            |             | -                        | 1.343.387.371            |
| 23   | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    |             | (1.672.241.833.359)      | -                        |
| 24   | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            |             | 1.362.000.530.995        | -                        |
| 25   | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (154.150.000.000)        | (88.609.410.000)         |
| 26   | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | 8.300.000.000            | -                        |
| 27   | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     |             | 59.654.308.366           | 33.991.465.162           |
| <b>30</b>  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>(397.596.993.998)</b> | <b>(59.366.295.569)</b>  |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                          |                          |
| 31   | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             |             | 1.125.131.690.000        | -                        |
| 32   | 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành |             | -                        | -                        |
| 33   | 2. Tiền thu từ đi vay  |             | 1.076.421.639.770        | 1.459.550.826.915        |
| 34   | 3. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (1.655.178.133.098)      | (1.565.378.566.272)      |
| 35   | 4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  |             | (16.326.346.168)         | (20.516.530.458)         |
| 36   | 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | -                        | -                        |
| <b>40</b>  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  |             | <b>530.048.850.504</b>   | <b>(126.344.269.815)</b> |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm      | Lũy kế từ đầu năm      |
|-------|---|-------------|------------------------|------------------------|
|       |   |             | đến 31/12/2022         | đến 31/12/2021         |
|       |   |             | VND                    | VND                    |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          |             | 127.638.533.263        | (41.619.509.791)       |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 89.197.149.742         | 201.342.454.943        |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -                      | -                      |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 3           | <u>216.835.683.005</u> | <u>159.722.945.152</u> |

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

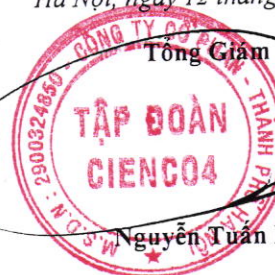
Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Văn Khánh

Phan Sỹ Hùng

Nguyễn Tuấn Huỳnh





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 được thành lập theo Quyết định số 2601/QĐ-BGTVT ngày 22/08/2007 của Bộ Giao thông Vận tải, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Giao thông 4. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2900324850, cấp lần đầu ngày 02/06/2014 và thay đổi lần thứ 12 ngày 24/05/2022.

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

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 2.247.182.020.000 VND, tương ứng 224.718.202 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là:

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

Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu đối với Dự án Khu đô thị Long Sơn 1 với số tiền gần 327 tỷ đồng, giá vốn của hoạt động này là gần 304 tỷ đồng và lãi gộp là hơn 22,4 tỷ đồng. Cùng với đó, Công ty đã thực hiện chào bán thành công 112.359.101 cổ phần để tăng vốn điều lệ lên 2.247.182.020.000 VND. Nguồn tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn này trong khi chưa sử dụng hết được Công ty gửi tiết kiệm và thu lãi nên đã góp phần làm tăng mạnh doanh thu tài chính. Nguồn tiền này cũng đã góp phần giảm nợ vay, cùng với việc được hỗ trợ giảm lãi suất ảnh hưởng của Covid từ ngân hàng từ đó giảm mạnh chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ. Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân chính làm lợi nhuận trước thuế kỳ này tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

| Công ty có các đơn vị hạch toán phụ thuộc sau:                   | Địa chỉ  | Hoạt động kinh doanh chính                     |
|--|--|--|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 - Ban Đầu tư Xây dựng | Tầng 12A - tòa nhà ICON4, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội | Xây lắp và quản lý Dự án                       |
| Chi nhánh B.O.T Tuyến tránh thành phố Vinh                       | Số 2, đường Nguyễn Du, phường Bến Thủy, thành phố Vinh, Nghệ An                    | Quản lý và vận hành Tuyến tránh thành phố Vinh |

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại thuyết minh số 04.

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

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

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

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính 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.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các Báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

## 2.4. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

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

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

## 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với Công ty TNHH BOT Yên Lệnh:
  - + Đối với Dự án xây dựng cầu Yên Lệnh: Thời gian thu giá dự kiến là 14 năm 06 tháng 02 ngày, bắt đầu từ ngày 01/03/2005 đến hết ngày 02/09/2019, thời gian thu phí tạo ra lợi nhuận là 18 tháng sau khi hoàn đủ vốn. Hiện nay, Hợp đồng BOT trên vẫn chưa được quyết toán và tài sản hình thành từ dự án BOT vẫn đang được Bộ Giao thông vận tải giao cho Công ty TNHH BOT Yên Lệnh quản lý.
  - + Đối với Dự án Đoạn bổ sung từ Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng: Thời gian thu giá dự kiến là 10 năm 00 tháng 00 ngày, bắt đầu từ ngày 09/12/2016 đến hết ngày 09/12/2026, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.
- Đối với Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319: Thời gian thu giá dự kiến là 21 năm và 09 tháng, tính từ ngày 05/03/2015, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể;
- Đối với và Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới: Thời gian thu giá dự kiến là 25 năm và 04 tháng, tính từ ngày 25/01/2018, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

## 2.10. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Chi nhánh B.O.T Tuyến tránh thành phố Vinh khấu hao theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng kỳ thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn số 10136 ngày 24/07/2015 của Bộ Tài chính, phụ lục hợp đồng số 06/PLHĐ-2177/GTVT-KHĐT ngày 25/07/2019 với Bộ Giao thông Vận tải, phù hợp với quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

## 2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 42 năm |
|--------------------------|--------|

- Các tài sản khác

05 năm

#### 2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 2.13. Thuê hoạt động

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

#### 2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

#### 2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

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

## 2.16. Các khoản nợ phải trả

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

## 2.17. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

## 2.18. Chi phí đi vay

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

## 2.19. Chi phí phải trả

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

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

## 2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi

nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

## 2.22. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

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



Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### 2.23. Giá vốn hàng bán

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

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

### 2.24. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:  
Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;  
Chi phí đi vay vốn.

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

### 2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

#### b) Ưu đãi thuế

Chi nhánh B.O.T Tuyến tránh Thành phố Vinh được hưởng ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ dự án B.O.T theo hướng dẫn tại nghị định 24/2007/ND-CP và nghị định 78/2007/ND-CP, theo đó Chi nhánh được miễn thuế 4 năm bắt đầu từ năm 2007, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo tính từ năm 2011, áp dụng thuế suất 10% toàn thời gian dự án.

#### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành Công ty áp dụng trong kỳ kế toán

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

### 2.26. Các bên liên quan

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

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

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

### 2.27. Thông tin bộ phận

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

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

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| Tiền mặt                                  | 38.858.511.251         | 12.933.407.133        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn           | 177.977.171.754        | 75.813.252.833        |
| Các khoản tương đương tiền <sup>(i)</sup> | -                      | 450.489.776           |
| Tiền đang chuyển                          | -                      | -                     |
|   | <b>216.835.683.005</b> | <b>89.197.149.742</b> |

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

b) Đầu tư tài chính dài hạn

|   | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|   | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>   | <b>145.222.320.000</b> | -                      | <b>81.050.000.000</b>  | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land   | 7.300.000.000          | -                      | 7.300.000.000          | -                      |
| - Công ty Cổ phần Green Tea Islands   | 9.490.000.000          | -                      | 9.490.000.000          | -                      |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Quốc Thắng Hà Nội                       | -                      | -                      | 3.060.000.000          | -                      |
| - Công ty Cổ phần 414   | -                      | -                      | 10.200.000.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần 407 <sup>(ii)</sup>   | -                      | -                      | 15.300.000.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần 412 <sup>(ii)</sup>   | -                      | -                      | 15.300.000.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần 422 <sup>(ii)</sup>   | -                      | -                      | 20.400.000.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2 <sup>(ii)</sup>                         | 106.432.320.000        | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty TNHH đầu tư Thượng Hải <sup>(ii)</sup>                              | 22.000.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh</b>  | <b>424.819.520.000</b> | -                      | <b>424.819.520.000</b> | -                      |
| - Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh   | 36.999.000.000         | -                      | 36.999.000.000         | -                      |
| - Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319 <sup>(ii)</sup> | 215.220.520.000        | -                      | 215.220.520.000        | -                      |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới  | 172.600.000.000        | -                      | 172.600.000.000        | -                      |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>  | <b>91.309.410.000</b>  | <b>(5.395.621.151)</b> | <b>82.141.730.000</b>  | <b>(4.106.679.695)</b> |
| - Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2 <sup>(ii)</sup>                         | -                      | -                      | 46.432.320.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4  | 3.000.000.000          | -                      | 3.000.000.000          | -                      |
| - Công ty Cổ phần 414   | 9.800.000.000          | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                                      | 9.800.000.000          | -                      | 7.000.000.000          | -                      |
| - Công ty Cổ phần 407   | 14.700.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần 412   | 14.700.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần 422   | 19.600.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần 499   | 13.600.000.000         | (5.395.621.151)        | 19.600.000.000         | (4.106.679.695)        |
| - Công ty Cổ phần Cienco4 Japan Bridge <sup>(ii)</sup>                        | 6.109.410.000          | -                      | 6.109.410.000          | -                      |

|  | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|  | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Các khoản đầu tư khác</b>                         | <b>156.531.233.000</b> | -                      | <b>84.381.233.000</b>  | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246 | 1.881.233.000          | -                      | 1.881.233.000          | -                      |
| - Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng (iv)             | 154.650.000.000        | -                      | 82.500.000.000         | -                      |
|  | <b>817.882.483.000</b> | <b>(5.395.621.151)</b> | <b>672.392.483.000</b> | <b>(4.106.679.695)</b> |

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

(i) Thực hiện nghị quyết số 15/2022/NQ-HĐQT ngày 20/04/2022 của Hội đồng Quản trị về việc nhận chuyển nhượng Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải với vốn điều lệ 10.000.000.000 VND, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn của Công ty này với giá trị 22.000.000.000 VND, tỷ lệ sở hữu 100% và Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải trở thành Công ty con của Công ty.

(ii) Thực hiện nghị quyết số 06/2022/NQ-HĐQT ngày 19/02/2022 của Hội đồng Quản trị về việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2, Công ty đã nhận chuyển nhượng thêm 1.830.402 cổ phần từ các cổ đông của Công ty này tương đương giá trị 60.000.000.000 VND để nâng tỷ lệ sở hữu lên 99,01% và Công ty Cổ phần Thiết Bị Giáo dục 2 trở thành Công ty con của Công ty.

(iii) Thực hiện nghị quyết số 19/2022/NQ-HĐQT ngày 16/05/2022 của Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Quốc Thắng Hà Nội, trong kỳ, Công ty đã hoàn thành thoái toàn bộ vốn của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Quốc Thắng Hà Nội với tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng là 3.060.000.000 VND (tương đương 51% Vốn điều lệ).

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

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

(v) Thực hiện Nghị quyết số 01/2021/NQ - HĐQT ngày 12/01/2021 của Hội đồng Quản Trị Tập đoàn CIENCO4, Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng tổng vốn điều lệ là 550.000.000.000 đồng. Trong đó, Công ty góp 153.450.000.000 VND tương ứng 15% vốn điều lệ để thực hiện dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020. Ngoài số tiền góp theo Nghị quyết trên, trong kỳ Công ty thực

hiện góp bổ sung với giá trị 1.200.000.000 VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng hoàn thành việc thực hiện bảo lãnh với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam liên quan đến Dự án. Số tiền góp thêm đã được Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng thực hiện tăng vốn điều lệ. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty đã thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng với tổng giá trị là 154.650.000.000 VND.

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tập đoàn vào ngày 31/12/2022 như sau:

| <u>Tên công ty con</u>         | <u>Nơi thành lập và hoạt động</u>                                       | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u> | <u>Hoạt động kinh doanh chính</u>  |
|--------------------------------|---|----------------------|-------------------------------|--|
| Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land | Tầng 12A, tòa nhà ICON4, 243A Đê La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội | 68,88%               | 68,88%                        | Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. |
| Công ty CP Green Tea Islands   | Số 29 Quang Trung, phường Quang Trung, TP. Vinh, Nghệ An                | 100,00%              | 100,00%                       | Kinh doanh vận tải, dịch vụ du lịch.   |
| Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 | Số 116 Đinh Tiên Hoàng, phường 1, quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh          | 99,01%               | 100,00%                       | Sản xuất và kinh doanh Vật tư, thiết bị giáo dục                                       |
| Công ty TNHH đầu tư Thượng Hải | Số 61 Nguyễn Trường Tộ, Phường Đông Vinh, TP Vinh, Nghệ An              | 100,00%              | 100,00%                       | Kinh doanh bất động sản và hàng bán lẻ   |

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn vào ngày 31/12/2022 như sau:

| <u>Tên công ty liên doanh</u>                               | <u>Nơi thành lập và hoạt động</u>                                  | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u> | <u>Hoạt động kinh doanh chính</u>   |
|---|--|----------------------|-------------------------------|---|
| Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh                               | Đường Chu Mạnh Trinh, phường Lam Sơn, TP. Hưng Yên, Hưng Yên       | 30,00%               | 50,00%                        | Thực hiện đầu tư theo hình thức BOT QL38 đoạn từ cầu Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng                                   |
| Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc Lộ 1A CIENCO4 - TCT319 | Trạm thu phí Hoàng Mai, phường Quỳnh Thiện, TX. Hoàng Mai, Nghệ An | 51,00%               | 50,00%                        | Thực hiện đầu tư xây dựng theo hình thức BOT công trình mở rộng QL1A đoạn Km368+400 (Nghị Sơn) - Km402+330 (Cầu Giát) |
| Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới                      | Km 76+100, Quốc lộ 3, xã Sơn Cẩm, huyện Phú Lương, Thái Nguyên     | 49,31%               | 33,34%                        | Thực hiện đầu tư theo hình thức BOT tuyến đường Thái Nguyên - Chợ Mới (Bắc Kạn) và nâng cấp, mở rộng QL3              |

| <u>Tên công ty liên kết</u>            | <u>Nơi thành lập và hoạt động</u>   | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u> | <u>Hoạt động kinh doanh chính</u>         |
|--|---|----------------------|-------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4         | Số 63 Nguyễn Cảnh Hoan, phường Quán Bàu, TP. Vinh, Nghệ An                                | 37,50%               | 37,50%                        | Tư vấn xây dựng công trình                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415 | Số 37 Đào Duy Anh, phường 9, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh                                       | 49,00%               | 35,00%                        | Xây dựng công trình đường bộ              |
| Công ty Cổ phần 499                    | Số 62-68 đường số 50 KP9, Tân Tạo, Bình Tân, Hồ Chí Minh                                  | 34,00%               | 49,00%                        | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ |
| Công ty Cổ phần 414                    | Số 1043 Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội                                  | 49,00%               | 49,00%                        | Xây dựng công trình đường bộ              |
| Công ty Cổ phần 407                    | Số 1043 Giải Phóng, phường Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội                                  | 49,00%               | 49,00%                        | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ |
| Công ty Cổ phần 412                    | Số 29 Quang Trung, TP. Vinh, Nghệ An  | 49,00%               | 49,00%                        | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ |
| Công ty Cổ phần 422                    | Số 29 Quang Trung, TP. Vinh, Nghệ An  | 49,00%               | 49,00%                        | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ |
| Công ty Cổ phần Cienco4 Japan Bridge   | Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A đường La Thành,, phường Láng Thượng, quận Đống đa, Hà Nội | 49,67%               | 49,67%                        | Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa        |

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: xem thêm tại thuyết minh số 38

**Đầu tư vào đơn vị khác**

| <u>Tên công ty nhận đầu tư</u>                     | <u>Nơi thành lập và hoạt động</u>   | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u> | <u>Hoạt động kinh doanh chính</u>             |
|--|---|----------------------|-------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246 | Tầng 14 Tòa nhà ICON4, số 243A Đê La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội    | 14,53%               | 14,53%                        | Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông |
| Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng                  | Số 104, đường Nguyễn Sinh Sắc, phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An | 15,00%               | 15,00%                        | Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông |

**5. PHẢI THUNGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|   | 31/12/2022               |          | 01/01/2022             |          |
|---|--------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá trị                  | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|   | VND                      | VND      | VND                    | VND      |
| <b>a) Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>             |                          |          |                        |          |
| - Ban quản lý Đường sắt Đô Thị                              | 152.600.531.542          | -        | 153.304.414.559        | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh | 165.945.122.865          | -        | -                      | -        |
| - Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui                     | 12.759.612.820           | -        | 16.860.860.685         | -        |
| - Tổng Công ty Đường cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH MTV    | 55.558.669.811           | -        | 46.730.555.202         | -        |
| - Công ty Cổ phần 407                                       | 28.059.535.677           | -        | 21.468.143.263         | -        |
| - Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP              | 54.407.646.060           | -        | 13.912.724.843         | -        |
| - Các khách hàng khác                                       | 535.171.353.598          | -        | 318.879.292.897        | -        |
|   | <b>1.004.502.472.373</b> | <b>-</b> | <b>571.155.991.449</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Phải thu của khách hàng</b>                           | <b>159.285.340.598</b>   | <b>-</b> | <b>87.179.985.838</b>  | <b>-</b> |

là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2022             |                      | 01/01/2022             |                      |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng             | Giá trị                | Dự phòng             |
|   | VND                    | VND                  | VND                    | VND                  |
| <b>a) Chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b> |                        |                      |                        |                      |
| - Công ty Cổ phần New Link                        | 95.409.778.179         | -                    | 120.085.925.177        | -                    |
| - Công ty Cổ phần 412                             | 11.051.178.516         | -                    | 18.407.595.113         | -                    |
| - Công ty Cổ phần 422                             | -                      | -                    | 32.484.862.112         | -                    |
| - Công ty Cổ phần 407                             | 17.944.108.352         | -                    | 38.147.203.206         | -                    |
| - Công ty Cổ phần 414                             | 54.143.062.827         | -                    | 58.501.341.038         | -                    |
| - Các người bán khác                              | 484.516.158.026        | (783.432.246)        | 247.552.619.304        | (673.962.246)        |
|   | <b>663.064.285.900</b> | <b>(783.432.246)</b> | <b>515.179.545.950</b> | <b>(673.962.246)</b> |
| <b>b) Trả trước cho người bán</b>                 | <b>179.492.197.729</b> | <b>-</b>             | <b>287.901.430.664</b> | <b>-</b>             |

là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2022               |          | 01/01/2022               |          |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|  | Giá trị                  | Dự phòng | Giá trị                  | Dự phòng |
|  | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| <b>a) Chi tiết theo đối tượng có số dư lớn</b>     |                          |          |                          |          |
| Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới             | 663.773.298.254          | -        | 636.595.067.099          | -        |
| Công ty Cổ phần 412                                | 66.887.094.001           | -        | 66.411.824.906           | -        |
| Công ty Cổ phần 422                                | 24.541.368.053           | -        | 32.508.488.324           | -        |
| Công ty Cổ phần 407                                | 59.209.382.010           | -        | 51.341.989.261           | -        |
| Công ty Cổ phần 414                                | 46.403.273.302           | -        | 38.413.838.815           | -        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415             | 52.394.607.378           | -        | 51.012.483.493           | -        |
| Công ty Cổ phần 484                                | 48.518.781.435           | -        | 48.518.781.435           | -        |
| Công ty Cổ phần 475                                | 24.728.679.538           | -        | 24.728.679.538           | -        |
| Công ty Cổ phần 499                                | 50.484.522.839           | -        | 26.527.728.806           | -        |
| Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink             | 185.500.000.000          | -        |                          | -        |
| Các đối tượng khác                                 | 273.695.517.849          | -        | 335.870.952.708          | -        |
|  | <b>1.496.136.524.659</b> | <b>-</b> | <b>1.311.929.834.385</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b> | <b>1.001.878.559.854</b> | <b>-</b> | <b>955.104.595.113</b>   | <b>-</b> |

**liên quan**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

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

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



8. PHẢI THU KHÁC

|  | 31/12/2022             |          | 01/01/2022             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |          |                        |          |
| Tạm ứng  | 69.271.505.474         | -        | 43.526.320.212         | -        |
| Ký cược, ký quỹ  | 6.908.226.133          | -        | 25.509.307.559         | -        |
| Cho mượn   | -                      | -        | -                      | -        |
| Các khoản chi hộ   | -                      | -        | -                      | -        |
| Phải thu khác  | 227.382.652.710        | -        | 235.140.676.408        | -        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc                            | 176.066.365.050        | -        | 176.066.365.050        | -        |
| - Phải thu về thoái vốn tại các Công ty đầu tư <sup>(i)</sup>    | 5.460.000.000          | -        | 35.698.000.000         | -        |
| - Kinh phí giải phóng mặt bằng đã chuyển tiền cho các địa phương | 12.620.216.503         | -        | 10.431.271.586         | -        |
| - Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay                     | 2.545.600.684          | -        | 2.612.329.157          | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng                             | 313.820.000            | -        | 2.231.598.456          | -        |
| - Các khoản phải thu khác  | 30.376.650.473         | -        | 8.101.112.159          | -        |
|  | <b>303.562.384.317</b> | <b>-</b> | <b>304.176.304.179</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |          |                        |          |
| Ký cược, ký quỹ  | 3.920.029.088          | -        | 3.708.087.800          | -        |
|  | <b>3.920.029.088</b>   | <b>-</b> | <b>3.708.087.800</b>   | <b>-</b> |
| <b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>                     | <b>313.820.000</b>     | <b>-</b> | <b>2.231.598.456</b>   | <b>-</b> |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

9. HÀNG TỒN KHO

|  | 31/12/2022             |          | 01/01/2022             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu                              | -                      | -        | 1.668.283.774          | -        |
| Công cụ, dụng cụ                                   | -                      | -        | -                      | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup> | 703.211.554.086        | -        | 681.991.205.250        | -        |
| Hàng hoá   | 18.053.439.378         | -        | 26.031.830.585         | -        |
|  | <b>721.264.993.464</b> | <b>-</b> | <b>709.691.319.609</b> | <b>-</b> |

<sup>(i)</sup> Chi tiết các công trình có số dư lớn như sau:

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Công trình Bến Thành Suối Tiên <sup>[1]</sup> | 251.595.568.429        | 219.829.382.260        |
| - Công trình Cầu Hiếu 2 <sup>[2]</sup>          | 6.090.976.038          | 6.090.976.038          |
| - Dự án Khu đô thị Long Sơn <sup>[3]</sup>      | 35.864.656.761         | 185.173.641.448        |
| - Công trình cải tạo sân bay Tân Sơn Nhất       | 49.181.467.805         | 45.177.293.752         |
| - Công trình khác                               | 360.478.885.053        | 225.719.911.752        |
|   | <b>703.211.554.086</b> | <b>681.991.205.250</b> |

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

<sup>[1]</sup> Công trình được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng gói thầu số 1a ngày 14/10/2016 giữa Ban quản lý đường sắt đô thị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Sumimoto Mitsui - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 4 - CTCP (nay là Công ty CP Tập đoàn CIENCO4) về việc xây dựng đoạn ngầm từ Km 0+132 đến Km 0+175 công trình tuyến Metro số 1 từ nhà ga Bến Thành đến nhà ga nhà hát thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị hợp đồng là 3.031 tỷ đồng, thời gian thực hiện hợp đồng là 48 tháng thi công và được điều chỉnh tiến độ đến hết tháng 12/2022. Đến nay, phần việc của Cienco4 đã hoàn thành, khối lượng dở dang còn lại bao gồm thay đổi độ dày tường vây, khối lượng vượt kế hoạch, phần kiến trúc cơ điện, trượt giá đang thực hiện nghiệm thu với chủ đầu tư.

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

<sup>[3]</sup> Dự án Khu đô thị Long Sơn bao gồm các dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3 - Vực Giồng, Long Sơn 4 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định 4084/QĐ-UBND ngày 06/09/2017 với diện tích cho các Khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, khu đô thị Long Sơn 3, khu đô thị Long Sơn 4 lần lượt là: 143.439,03 m<sup>2</sup>, 23.821,05m<sup>2</sup>, 65.640 m<sup>2</sup>, 56.874,29 m<sup>2</sup>. Dự án Khu đô thị Long Sơn thuộc đối tượng được Nhà nước thu hồi đất và UBND thị xã Thái Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Công ty đã được UBND tỉnh Nghệ An ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích là 262.067,8 m<sup>2</sup>.

Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, một phần khu đô thị Long Sơn 3 và khu đô thị Long Sơn 4. Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được bù trừ với chi phí xây dựng đầu tư dự án Cầu Hiếu 2 và đường hai đầu cầu thị xã Thái Hòa theo hình thức BT (xem ở trên). Trong các năm trước, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích Khu đô thị Long Sơn 2 và Long Sơn 4. Trong kỳ,

Công ty tiếp tục thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khu đô thị Long Sơn 1A với diện tích 119.794,4 m<sup>2</sup> (trong đó: diện tích đất để sử dụng cho mục đích xây dựng nhà ở là: 58.218,9 m<sup>2</sup>, đất để sử dụng vào mục đích thương mại là 6.368,3 m<sup>2</sup>, đất sử dụng vào mục đích công cộng là: 55.210,2 m<sup>2</sup>) cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh tương ứng với doanh thu chuyển nhượng bất động sản ghi nhận trong kỳ là 326.759.570.000 VND.

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

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

<sup>[4]</sup> Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 1305/2020/CIPM-HĐXL ngày 27/06/2020 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Quản lý Dự án Hạ tầng Giao thông Cừ Long và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Công ty CP Tập đoàn CIENCO4 - Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Hàng không 647 về việc cải tạo nâng cấp đường cát hạ cánh, đường lăn Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất. Tổng giá trị hợp đồng là 1.311,95 tỷ đồng, thời gian thực hiện hợp đồng được điều chỉnh đến hết tháng 12/2022. Hiện dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 đường lăn S8 đã đưa vào khai thác sử dụng, giai đoạn 2 đang thi công phần thảm BTN S8-S7 và thi công S9-S8, S10 và hệ thống xử lý điện.

#### 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
| - Chi phí mua bảo hiểm   | 394.096.896            | 367.266.291            |
| - Tiền thuê đất  | 211.200.000            | -                      |
|  | <b>605.296.896</b>     | <b>367.266.291</b>     |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |                        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng  | 1.129.889.600          | 1.323.682.699          |
| - Chi phí phục vụ các đội thi công công trình <sup>(i)</sup>           | 2.305.310.656          | 9.892.295.813          |
| - Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh <sup>(ii)</sup> | 802.283.209.947        | 739.998.306.153        |
| - Chi phí sửa chữa <sup>(iii)</sup>                                    | 7.900.899.983          | 25.032.795.183         |
| - Chi phí thuê văn phòng, trụ sở <sup>(iv)</sup>                       | 30.125.625.624         | 34.377.965.632         |
| - Các khoản khác   | 650.786.576            | 3.392.344.741          |
|  | <b>844.395.722.386</b> | <b>814.017.390.221</b> |

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố định<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND              |
|---|----------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>   |                                  |                          |   |                                     |                                |                          |
| Số dư đầu năm   | 3.080.944.987.908                | 194.969.708.249          | 40.074.614.767                            | 2.637.917.745                       | 288.689.372                    | 3.318.915.918.041        |
| - Mua trong năm   | -                                | 886.467.651              | 827.311                                   | 176.189.677                         | -                              | 1.063.484.639            |
| - Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính   | -                                | 24.443.787.183           | 682.471.460                               | -                                   | -                              | 25.126.258.643           |
| - Bán và thuê lại tài sản thuê tài chính  | -                                | -                        | -   | -                                   | -                              | -                        |
| - Thanh lý, nhượng bán  | -                                | (2.532.742.663)          | -   | -                                   | -                              | (2.532.742.663)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>3.080.944.987.908</b>         | <b>217.767.220.420</b>   | <b>40.757.913.538</b>                     | <b>2.814.107.422</b>                | <b>288.689.372</b>             | <b>3.342.572.918.660</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>   |                                  |                          |   |                                     |                                |                          |
| Số dư đầu năm   | 766.541.592.494                  | 167.149.729.867          | 34.438.075.210                            | 2.619.293.838                       | 288.689.371                    | 971.037.380.780          |
| - Khấu hao trong năm  | 87.057.478.271                   | 13.829.835.342           | 3.928.868.744                             | 18.239.395                          | -                              | 104.834.421.752          |
| - Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính   | -                                | 13.090.721.348           | 379.150.810                               | -                                   | -                              | 13.469.872.158           |
| - Bán và thuê lại tài sản thuê tài chính  | -                                | -                        | -   | -                                   | -                              | -                        |
| - Thanh lý, nhượng bán  | -                                | -                        | -   | -                                   | -                              | -                        |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>853.599.070.765</b>           | <b>194.070.286.557</b>   | <b>38.746.094.764</b>                     | <b>2.637.533.233</b>                | <b>288.689.371</b>             | <b>1.089.341.674.690</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                                  |                          |   |                                     |                                |                          |
| Tại ngày đầu năm  | 2.314.403.395.414                | 27.819.978.382           | 5.636.539.557                             | 18.623.907                          | 1                              | 2.347.878.537.261        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>  | <b>2.227.345.917.143</b>         | <b>23.696.933.863</b>    | <b>2.011.818.774</b>                      | <b>176.574.189</b>                  | <b>1</b>                       | <b>2.253.231.243.970</b> |
| - Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 58.714.351.811 VND; |                                  |                          |   |                                     |                                |                          |
| - Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 148.208.889.577 VND.                  |                                  |                          |   |                                     |                                |                          |

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

|  | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Tài sản thuê tài<br>chính khác<br>VND | Cộng<br>VND           |
|--|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                          |   |                                       |                       |
| Số dư đầu năm                            | 85.264.202.632           | 13.057.425.785                            | -                                     | 98.321.628.417        |
| - Thuê tài chính trong năm               | -                        | 12.477.166.218                            | -                                     | 12.477.166.218        |
| - Bán và thuê lại tài sản thuê tài chính | -                        | -   | -                                     | -                     |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính            | (24.443.787.183)         | (682.471.460)                             | -                                     | (25.126.258.643)      |
| - Phân loại lại                          | -                        | -   | -                                     | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                    | <b>60.820.415.449</b>    | <b>24.852.120.543</b>                     | <b>-</b>                              | <b>85.672.535.992</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>            |                          |   |                                       |                       |
| Số dư đầu năm                            | 16.918.481.919           | 2.466.220.357                             | -                                     | 19.384.702.276        |
| - Khấu hao trong năm                     | 9.250.874.734            | 3.326.831.638                             | -                                     | 12.577.706.372        |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính            | (13.090.721.348)         | (379.150.810)                             | -                                     | (13.469.872.158)      |
| - Phân loại lại                          | -                        | -   | -                                     | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                    | <b>13.078.635.305</b>    | <b>5.413.901.185</b>                      | <b>-</b>                              | <b>18.492.536.490</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                          |   |                                       |                       |
| Tại ngày đầu năm                         | 68.345.720.713           | 10.591.205.428                            | -                                     | 78.936.926.141        |
| Tại ngày cuối năm                        | 47.741.780.144           | 19.438.219.358                            | -                                     | 67.179.999.502        |

## 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

(\*) Quyền sử dụng đất của Công ty bao gồm:

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

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

##### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

|                               | Nhà <sup>(i)</sup>     | Tài sản khác         | Cộng                   |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                  | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                      |                        |
| Số dư đầu năm                 | 143.217.901.288        | 9.419.877.903        | 152.637.779.191        |
| - Mua trong năm               | -                      | -                    | -                      |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính | -                      | -                    | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>143.217.901.288</b> | <b>9.419.877.903</b> | <b>152.637.779.191</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                      |                        |
| Số dư đầu năm                 | 12.299.217.405         | 7.631.405.537        | 19.930.622.942         |
| - Khấu hao trong năm          | 3.485.276.026          | 1.788.472.366        | 5.273.748.392          |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính | -                      | -                    | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>15.784.493.431</b>  | <b>9.419.877.903</b> | <b>25.204.371.334</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                      |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 130.918.683.883        | 1.788.472.366        | 132.707.156.249        |
| Tại ngày cuối năm             | <b>127.433.407.857</b> | -                    | <b>127.433.407.857</b> |

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

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 128.376.354.274 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 28.304.348.116 VND;
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 24a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|  | 31/12/2022           | 01/01/2022           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| - Xin đất, san lấp mặt bằng mở rộng đất nhà Hạt Quản lý tại xã Hưng Đạo, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An | 3.053.275.896        | 3.049.383.851        |
| - Công trình khác  |                      |                      |
|  | <b>3.053.275.896</b> | <b>3.049.383.851</b> |

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2022               |                          | 01/01/2022               |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                  | Số có khả năng           | Giá trị                  | Số có khả năng           |
|  | VND                      | trả nợ<br>VND            | VND                      | trả nợ<br>VND            |
| <b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>                             |                          |                          |                          |                          |
| - Công ty Cổ phần 479  | 105.205.682.117          | 105.205.682.117          | 107.581.710.597          | 107.581.710.597          |
| - Công ty Cổ phần 422  | 11.187.021.691           | 11.187.021.691           | 19.580.526.682           | 19.580.526.682           |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Hàng hóa Quốc tế IPC  | 8.070.480.170            | 8.070.480.170            | 13.390.820.789           | 13.390.820.789           |
| - Công ty Cổ phần 475  | 20.078.605.053           | 20.078.605.053           | 20.078.605.053           | 20.078.605.053           |
| - Công ty Cổ phần 499  | 16.595.279.176           | 16.595.279.176           | 12.635.834.879           | 12.635.834.879           |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415   | 9.980.029.451            | 9.980.029.451            | 18.960.111.270           | 18.960.111.270           |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 419   | 21.504.150.719           | 21.504.150.719           | 22.950.024.647           | 22.950.024.647           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land  | -                        | -                        | 13.064.895.531           | 13.064.895.531           |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên- Chợ Mới  | 2.249.423.041            | 2.249.423.041            | 1.572.260.211            | 1.572.260.211            |
| - Công ty Cổ phần New Link   | -                        | -                        | 7.792.233.071            | 7.792.233.071            |
| - Phải trả cho các đối tượng khác  | 1.068.598.326.399        | 1.068.598.326.399        | 777.222.719.169          | 777.222.719.169          |
|  | <b>1.263.468.997.817</b> | <b>1.263.468.997.817</b> | <b>1.014.829.741.899</b> | <b>1.014.829.741.899</b> |
| <b>b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán</b>                                     |                          |                          |                          |                          |
| - Phải trả người bán ngắn hạn  | 868.112.746.332          | 868.112.746.332          | 625.566.478.274          | 625.566.478.274          |
| - Phải trả người bán dài hạn   | 395.356.251.485          | 395.356.251.485          | 389.263.263.625          | 389.263.263.625          |
|  | <b>1.263.468.997.817</b> | <b>1.263.468.997.817</b> | <b>1.014.829.741.899</b> | <b>1.014.829.741.899</b> |
| <b>c) Phải trả người bán là các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38) | <b>42.927.987.013</b>    | <b>42.927.987.013</b>    | <b>92.881.501.157</b>    | <b>92.881.501.157</b>    |

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>a) Người mua trả tiền trước chi tiết theo đối tượng có số dư lớn</b>                                |                        |                        |
| - JFE Engineering Corporation  | 10.520.217.724         | 30.376.440.933         |
| - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Quản lý Dự án Hạ tầng Giao thông Cửu Long                          | -                      | 25.082.057.131         |
| - Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội                                       | 109.042.295.000        | 39.570.164.000         |
| - Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui  | -                      | 52.654.665.038         |
| - Ban Quản lý Dự án Thăng Long   | 62.846.678.246         | 156.310.827.957        |
| - Ban Quản lý Dự án 6  | 23.338.019.763         | 51.739.224.000         |
| - Ban Quản lý Dự án Đường Hồ Chí Minh  | -                      | 26.173.377.579         |
| - Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông  | 34.626.278.142         | 34.626.278.142         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng   | -                      | 40.694.000.000         |
| - Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn khác   | 366.750.054.053        | 193.298.598.149        |
|  | <b>607.123.542.928</b> | <b>650.525.632.929</b> |
| <b>b) Người mua trả tiền trước chi tiết theo kỳ hạn thanh toán</b>                                     |                        |                        |
| - Người mua trả tiền trước ngắn hạn  | 471.157.688.071        | 514.453.661.864        |
| - Người mua trả tiền trước dài hạn   | 135.965.854.857        | 150.927.917.727        |
|  | <b>607.123.542.928</b> | <b>665.381.579.591</b> |
| <b>c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38) | <b>10.625.764.518</b>  | <b>10.625.764.518</b>  |



**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|  | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực<br>nộp trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| Thuế giá trị gia tăng                            | -                      | 18.289.971.261         | 24.417.281.005           | 34.016.768.315              | 495.816.692             | 8.690.483.951           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | -                      | 14.845.509.136         | 32.059.048.079           | 24.154.709.166              | -                       | 22.749.848.049          |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | -                      | 704.676.173            | 939.981.435              | 1.139.510.500               | -                       | 505.147.108             |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất                    | -                      | 17.152.959             | 1.045.576.560            | 1.053.646.752               | -                       | 9.082.767               |
| Các loại thuế khác                               | -                      | 125.284.610            |                          |                             | -                       | 125.284.610             |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | 330.615.662            | 4.000.000                | 4.000.000                   | -                       | 330.615.662             |
|  | -                      | <b>34.313.209.801</b>  | <b>58.465.887.079</b>    | <b>60.368.634.733</b>       | <b>495.816.692</b>      | <b>32.410.462.147</b>   |

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| - Chi phí lãi vay  | 52.528.039.661         | 88.871.455.158         |
| - Chi phí phải trả thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành <sup>(i)</sup> | 275.928.511.611        | 321.287.419.791        |
| - Chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả                                   | 9.908.854.077          | 8.558.013.477          |
| - Chi phí phải trả khác  | 4.509.933.422          | 305.748.586            |
|  | <b>342.875.338.771</b> | <b>419.022.637.012</b> |

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

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Công trình Tân Vũ Lạch Huyện                            | 1.556.783.421          | 16.353.227.984         |
| - Công trình nhà máy xử lý nước thải Yên Xá               | 14.853.933.812         | 16.849.529.226         |
| - Công trình mở rộng sân đỗ cảng HKQT Cát Bi              | 14.072.788.124         | 14.451.884.546         |
| - Công trình Phan Thiết Dầu Giây                          | 16.219.244.502         | 16.657.383.638         |
| - Công trình cải tạo Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất | 30.044.861.633         | 30.134.123.661         |
| - Công trình Bến Thành Suối Tiên                          | 82.354.004.877         | 82.563.398.004         |
| - Các công trình khác                                     | 116.826.895.242        | 144.277.872.732        |
|   | <b>275.928.511.611</b> | <b>321.287.419.791</b> |

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

|   | 30/09/2022             | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Khu đô thị Long Sơn Thái Hoà Nghệ An                    | 139.828.129.404        | -                      |
| - Thi công cải tạo sân đỗ cảng HKQT Cam Ranh              | 7.045.315.146          | -                      |
| - Công trình Tân Vũ Lạch Huyện                            | 21.733.806.654         | 16.353.227.984         |
| - Công trình nhà máy xử lý nước thải Yên Xá               | 14.853.933.812         | 16.849.529.226         |
| - Công trình mở rộng sân đỗ cảng HKQT Cát Bi              | 14.072.788.124         | 14.451.884.546         |
| - Công trình Phan Thiết Dầu Giây                          | 22.219.244.502         | 16.657.383.638         |
| - Công trình cải tạo Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất | 32.970.717.887         | 30.134.123.661         |
| - Công trình Bến Thành Suối Tiên                          | 82.354.004.877         | 82.563.398.004         |
| - Các công trình khác                                     | 16.779.107.266         | 144.277.872.732        |
|   | <b>351.857.047.672</b> | <b>321.287.419.791</b> |

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | 31/12/2022            | 01/01/2022           |
|---|-----------------------|----------------------|
|   | VND                   | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                            |                       |                      |
| - Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng  | 12.219.250.800        | 5.143.271.644        |
| - Doanh thu từ bán lại Tài sản thuê tài chính | 1.246.014.446         | 3.922.559.400        |
|   | <b>13.465.265.246</b> | <b>9.065.831.044</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                             |                       |                      |
| - Doanh thu từ bán lại Tài sản thuê tài chính | 7.126.536.524         | 9.587.027.049        |
|   | <b>7.126.536.524</b>  | <b>9.587.027.049</b> |

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
| Kinh phí công đoàn   | 728.603.397            | 605.888.699            |
| Bảo hiểm xã hội  | 1.302.690.427          | 1.078.344.820          |
| Bảo hiểm y tế  | 183.011.055            | 172.040.207            |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                       | 87.174.061             | 45.951.065             |
| Phải trả về cổ phần hóa                                    | 2.571.776.894          | 2.571.776.894          |
| Phải trả về tạm ứng  | 15.489.530.229         | 9.718.840.487          |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn <sup>(i)</sup>               | 55.352.644.119         | 206.429.984.040        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                          | 24.419.090.367         | 19.065.028.662         |
| - Các quỹ ứng hộ   | 5.316.997.105          | 5.316.997.105          |
| - Phải trả chi phí giải phóng mặt bằng thi công công trình | 3.085.367.317          | 3.085.367.317          |
| - Tổng Công ty Xây dựng Thăng Long                         | 1.841.868.584          | 1.841.868.584          |
| - Phải trả Cổ đông chuyển thừa tiền mua cổ phần            | 3.680.000              | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DMA <sup>(ii)</sup>      | 2.037.220.219          | 2.604.220.219          |
| - Phải trả, phải nộp khác                                  | 12.133.957.142         | 6.216.575.437          |
|  | <b>100.134.520.549</b> | <b>239.687.854.874</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                               | 5.120.004.457          | 7.931.080.300          |
|  | <b>5.120.004.457</b>   | <b>7.931.080.300</b>   |

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

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

Điều kiện nhận tiền đặt cọc:

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

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

Số tiền nhận đặt cọc đã được bù trừ với công nợ phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng của khu đô thị Long Sơn 1A, Long Sơn 2 và khu đô thị Long Sơn 4 là 247.611.602.135 VND. Tại thời điểm 30/09/2022, số dư còn lại của các khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng là 51.990.472.494 VND VND.

(ii) Khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần 465 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ĐMA với mục đích chứng minh năng lực tài chính của nhà thầu phụ liên quan đến gói thầu XL.04: Thi công cầu dẫn, đường dẫn phía Vĩnh Long đoạn Km107+356 - Km107+740. Khoản tiền gửi này có lãi suất bằng lãi suất tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn với thời hạn từ ngày gửi đến khi chủ đầu tư tắt toán cho Tập đoàn Cienco4.

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

|  | 01/01/2022               |                          | Trong năm                |                          | 31/12/2022               |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                  | Số có khả<br>năng trả nợ | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                  | Số có khả<br>năng trả nợ |
|  | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                     |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| - Vay ngắn hạn                             | 1.121.014.820.406        | 1.121.014.820.406        | 1.261.932.437.457        | 1.320.603.478.523        | 1.062.343.779.340        | 1.062.343.779.340        |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả            | 231.506.275.306          | 231.506.275.306          | 43.303.417.476           | 231.849.692.782          | 42.960.000.000           | 42.960.000.000           |
|  | <b>1.352.521.095.712</b> | <b>1.352.521.095.712</b> | <b>1.305.235.854.933</b> | <b>1.552.453.171.305</b> | <b>1.105.303.779.340</b> | <b>1.105.303.779.340</b> |
| <b>b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| - Vay dài hạn                              | 2.213.093.668.210        | 2.213.093.668.210        | 23.375.000               | 42.410.000.000           | 2.170.707.043.210        | 2.170.707.043.210        |
| - Trái phiếu thường                        | 448.070.000.000          | 448.070.000.000          | 1.507.272.727            | 200.000.000.000          | 249.577.272.727          | 249.577.272.727          |
| - Nợ thuê tài chính dài hạn                | 52.590.043.409           | 52.590.043.409           | 13.552.000.000           | 22.665.978.895           | 43.476.064.514           | 43.476.064.514           |
|  | <b>2.713.753.711.619</b> | <b>2.713.753.711.619</b> | <b>15.082.647.727</b>    | <b>265.075.978.895</b>   | <b>2.463.760.380.451</b> | <b>2.463.760.380.451</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng      | (231.506.275.306)        | (231.506.275.306)        | (43.303.417.476)         | (231.849.692.782)        | (42.960.000.000)         | (42.960.000.000)         |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng             | <b>2.482.247.436.313</b> | <b>2.482.247.436.313</b> |                          |                          | <b>2.420.800.380.451</b> | <b>2.420.800.380.451</b> |

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

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

|   | <u>Loại tiền</u> | <u>Lãi suất năm</u>                         | <u>Hình thức đảm bảo</u>  | <u>Mục đích vay</u>             | <u>31/12/2022</u>        | <u>01/01/2022</u>        |
|---|------------------|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                  |   |                           |                                 | VND                      | VND                      |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An    | VND              | Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ | Thế chấp bằng tài sản (*) | Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh | 895.293.372.901          | 886.832.267.882          |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Ba Đình | VND              | Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ | Tín chấp                  | Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh | 166.359.846.378          | 182.712.230.726          |
| - Vay đối tượng khác  | VND              | Theo từng thời kỳ                           | Tín chấp                  | Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh | 690.560.061              | 51.470.321.798           |
|   |                  |   |                           |                                 | <b>1.062.343.779.340</b> | <b>1.121.014.820.406</b> |

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

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay và nợ phải trả về thuê tài chính dài hạn:**

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

|  | Loại tiền | Lãi suất năm                                 | Năm đáo hạn                     | Hình thức đảm bảo  | Mục đích vay   | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|--|-----------|--|---------------------------------|--|--|--------------------------|--------------------------|
|  |           |  |                                 |  |  | VND                      | VND                      |
| <b>Vay dài hạn</b>   |           |  |                                 |  |  | <b>2.170.707.043.210</b> | <b>2.213.093.668.210</b> |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển BIDV - Chi nhánh Nghệ An          | VND       | Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ  | Quy định theo từng hợp đồng vay | Ngân hàng trực tiếp quản lý nguồn thu phí khai thác đường sau khi hoàn thành, toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án Cầu Hiếu 2 và toàn bộ số dư tiền gửi của Tập đoàn tại Ngân hàng | Phục vụ các dự án: Cầu Hiếu 2, Quốc lộ 1A đoạn Nam Bến Thủy, nút giao Quốc lộ 46, Cầu Yên Xuân và mua sắm tài sản (theo từng kế ước) | 2.048.290.215.326        | 2.077.450.215.326        |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội | VND       | Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ  | Quy định theo từng hợp đồng vay | Ngân hàng có quyền khai thác toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án Cao ốc văn phòng tại số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh                                  | Tái tài trợ dư nợ vay dài hạn của Hợp đồng vay vốn của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hội sở và bù đắp chi phí của dự án      | 121.843.452.884          | 135.643.452.884          |
| - Vay đối tượng khác   | VND       | Theo thông báo lãi từng thời kỳ của Tập đoàn | Quy định theo từng hợp đồng vay | Tín chấp   | Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh  | 573.375.000              | -                        |

|  |              |  |  |   |                          | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|--|--------------|--|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |              |  |  |   |                          | VND                      | VND                      |
| Loại tiền  | Lãi suất năm | Năm đáo hạn  | Hình thức đảm bảo                          | Mục đích vay                                |                          |                          |                          |
| <b>Nợ phải trả về thuê tài chính dài hạn</b>                               |              |  |  |   |                          | <b>43.476.064.514</b>    | <b>52.590.043.409</b>    |
| - Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | VND          | Theo lãi suất từng thời kỳ được quy định theo hợp đồng | Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính | Ký quỹ đảm bảo số tiền là 1.308.600.000 VND | Phục vụ mua sắm thiết bị | 7.994.892.820            | 15.926.250.532           |
| - Công ty Cho thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam  | VND          | Theo lãi suất từng thời kỳ được quy định theo hợp đồng | Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính | Ký quỹ đảm bảo số tiền là 440.000.000 VND   | Phục vụ mua sắm thiết bị | 18.188.310.000           | 17.726.410.000           |
| - Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI trust - Chi nhánh Hà Nội     | VND          | Theo lãi suất từng thời kỳ được quy định theo hợp đồng | Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính | Ký quỹ đảm bảo số tiền là 440.000.000 VND   | Phục vụ mua sắm thiết bị | 17.292.861.694           | 18.937.382.877           |
|  |              |  |  |   |                          | <b>2.214.183.107.724</b> | <b>2.265.683.711.619</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng                                      |              |  |  |   |                          | (43.303.417.476)         | (231.506.275.306)        |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>                                      |              |  |  |   |                          | <b>2.170.879.690.248</b> | <b>2.034.177.436.313</b> |





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

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

|  |                              |                        |                              |                   |                       |                       |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI trust - Chi nhánh Hà Nội |                              |                        |                              |                   | 17.292.861.694        | 18.937.382.877        |
| - Hợp đồng cho thuê tài chính số 2172100021 ngày 21/01/2021          | Thiết bị xây dựng công trình | 3.140.000.000          | Từ 28/02/2021 đến 28/01/2026 | Theo từng thời kỳ | 1.549.066.682         | 2.093.333.334         |
| - Hợp đồng cho thuê tài chính số 2172100072 ngày 25/03/2021          | Thiết bị xây dựng công trình | 4.680.000.000          | Từ 28/04/2021 đến 09/04/2026 | Theo từng thời kỳ | 2.433.600.000         | 3.233.454.543         |
| - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21721000308 ngày 20/10/2021         | Thiết bị xây dựng công trình | 6.942.000.000          | Từ 20/10/2021 đến 22/10/2025 | Theo từng thời kỳ | 3.933.375.000         | 5.113.365.000         |
| - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21721000414 ngày 24/12/2021         | Thiết bị xây dựng công trình | 9.655.936.363          | Từ 24/12/2021 đến 28/12/2024 | Theo từng thời kỳ | 5.664.819.996         | 8.497.230.000         |
| - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21721000416 ngày 01/01/2022         | Thiết bị xây dựng công trình | 4.640.000.000          | Từ 24/12/2021 đến 28/12/2024 | Theo từng thời kỳ | 3.712.000.016         | -                     |
|  |                              | <b>112.245.038.292</b> |                              |                   | <b>43.476.064.514</b> | <b>52.590.043.409</b> |

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

Khoản trái phiếu theo nghị quyết số 20/2021/NQ-HĐQT ngày 18/11/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4 phê duyệt phương án phát hành trái phiếu với nội dung chính như sau:

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|  | Vốn góp của chủ sở hữu   | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối  | Cộng                     |
|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                   | VND                   | VND                       | VND                      |
| Số dư đầu năm trước                                    | 1.000.000.000.000        | 17.845.180.995        | 10.656.199.304        | 248.805.983.005           | 1.277.307.363.304        |
| Lãi trong năm trước                                    | -                        | -                     | -                     | 81.071.679.099            | 81.071.679.099           |
| Chia cổ tức  | 123.591.010.000          | -                     | -                     | (123.591.010.000)         | -                        |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển                        | -                        | -                     | -                     | -                         | -                        |
| Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi                     | -                        | -                     | -                     | -                         | -                        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                            | <b>1.123.591.010.000</b> | <b>17.845.180.995</b> | <b>10.656.199.304</b> | <b>206.286.652.104</b>    | <b>1.358.379.042.403</b> |
| Số dư đầu năm nay                                      | 1.123.591.010.000        | 17.845.180.995        | 10.656.199.304        | 206.286.652.104           | 1.358.379.042.403        |
| Lãi trong năm nay                                      | -                        | -                     | -                     | 158.046.399.505           | 158.046.399.505          |
| Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu <sup>(i)</sup> | 1.123.591.010.000        | (241.000.000)         | -                     | -                         | 1.123.350.010.000        |
| Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi                     | -                        | -                     | -                     | -                         | -                        |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                              | <b>2.247.182.020.000</b> | <b>17.604.180.995</b> | <b>10.656.199.304</b> | <b>364.333.051.609,00</b> | <b>2.639.775.451.908</b> |

<sup>(i)</sup> Thực hiện nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/12/2021 của Đại hội cổ đông bất thường năm 2021 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.123.591.010.000 VND lên 2.247.182.020.000 VND, Công ty đã chào bán thành công 112.359.101 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Trong đó số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng là 110.703.578 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng là 1.655.523 cổ phiếu. Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu này là 1.123.591.010.000 VND, chi phí phát hành là 265.100.000 VND. Ngày 01/04/2022, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ra văn bản số 1242/TB-SGDHN thông báo về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu cho số cổ phiếu phát hành thêm này của Công ty. Vào ngày 10/03/2022, Công ty đã hoàn thành việc điều chỉnh vốn điều lệ sau đợt phát hành trên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ mới là 2.247.182.020.000 VND. Ngày 1/4/2022, Công ty đã nhận được quyết định thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội số 177/QĐ-SGDHN chấp thuận cho Công ty được thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2022, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận như sau:

|                                | Tỷ lệ | Số tiền         |
|--------------------------------|-------|-----------------|
|                                | %     | VND             |
| Kết quả kinh doanh sau thuế    |       | 206.286.652.104 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | 1,53% | 3.152.000.000   |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                 | 31/12/2022               | Tỷ lệ       | 01/01/2022               |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
|                                 | VND                      | %           | VND                      |
| Công ty CP Xây dựng Dũng Hưng   | -                        | 0,00%       | 122.517.070.000          |
| Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT | -                        | 0,00%       | 52.883.400.000           |
| Công ty CP New Link             | 233.111.820.000          | 10,37%      | 233.111.820.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải  | -                        | 0,00%       | -                        |
| Các cổ đông khác                | 2.014.070.200.000        | 89,63%      | 715.078.720.000          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>2.247.182.020.000</b> | <b>100%</b> | <b>1.123.591.010.000</b> |

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

##### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, mặt bằng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                      | 31/12/2022     | 01/01/2022     |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | VND            | VND            |
| - Từ 1 năm trở xuống | 34.487.224.808 | 36.137.224.808 |
| - Từ 1 năm đến 5 năm | 44.887.927.380 | 46.537.927.380 |

##### b) Tài sản thuê ngoài

Công ty đã ký hợp đồng thuê văn phòng tại tòa nhà Icon4 với tổng số tiền là 48.702.272.727 VND cho thời gian thuê 369 tháng và đã trả tiền một lần (Xem chi tiết tại thuyết minh 10).

##### c) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 55-2002/DCND-HĐTĐTN ngày 06/08/2002 tại ngõ số 1B Cầu Tiên, xã Thịnh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng nhà điều hành quản lý sản xuất từ năm 2002 đến năm 2032. Tổng diện tích khu đất thuê là 563,4 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

##### d) Ngoại tệ các loại

|     | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----|------------|------------|
| USD | 348,09     | 348,09     |
| EUR | 2.094,60   | 2.094,60   |
| JYP | 316.791,00 | 316.791,00 |

**25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2022<br>VND | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2021<br>VND |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                          | 1.937.770.154.788                   | 1.489.008.613.607                   |
| Doanh thu bán hàng                                   | 290.735.714.233                     | 118.799.341.250                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 346.223.901.993                     | 318.208.113.910                     |
| - Doanh thu thu phí BOT                              | 289.128.507.042                     | 270.015.785.622                     |
| - Doanh thu cho thuê thiết bị                        | 14.240.930.826                      | 12.491.579.439                      |
| - Doanh thu cho thuê văn phòng và mặt bằng           | 42.854.464.125                      | 35.700.748.849                      |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản <sup>(i)</sup>  | 326.759.570.000                     | 38.352.727.273                      |
| Doanh thu khác                                       | 11.638.092.571                      | 16.879.063.478                      |
|  | <b>2.913.127.433.585</b>            | <b>1.981.247.859.518</b>            |
| <b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> | <b>289.130.360.770</b>              | <b>136.603.872.599</b>              |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

<sup>(i)</sup> Doanh thu trong kỳ đến từ việc chuyển nhượng dự án Long Sơn 1A cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần bất động sản số 11468/HĐCNDA/LS1A ngày 29/06/2022. Theo đó, phần diện tích chuyển nhượng là 119.797,4 m<sup>2</sup> theo quyết định giao đất số 158/QĐ-UBND ngày 13/03/2019 và quyết định cho thuê đất số 159/QĐ-UBND ngày 13/03/2019 của UBND tỉnh Nghệ An, giá chuyển nhượng là 326.759.570.000 VND.

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2022<br>VND | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2021<br>VND |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng                          | 1.815.837.516.134                   | 1.366.644.426.358                   |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                            | 269.220.473.116                     | 123.103.096.732                     |
| Giá vốn của dịch vụ                                    | 167.905.935.503                     | 144.453.755.300                     |
| - Giá vốn của hoạt động thu phí BOT                    | 121.099.796.042                     | 112.950.522.703                     |
| - Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị              | 22.654.646.241                      | 22.949.045.818                      |
| - Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng | 24.151.493.220                      | 8.554.186.779                       |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                     | 304.345.459.331                     | 1.061.549.624                       |
| Giá vốn khác   | 7.877.914.680                       | 21.579.270.500                      |
|  | <b>2.565.187.298.764</b>            | <b>1.656.842.098.514</b>            |
| <b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b>         | <b>624.785.309.481</b>              | <b>305.873.373.351</b>              |
| Tổng giá trị mua vào:                                  |                                     |                                     |
| Trong đó:  |                                     |                                     |
| + Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán                   | <b>520.769.680.237</b>              | <b>237.921.848.275</b>              |
| + Còn tồn kho  | 104.015.629.244                     | 67.951.525.076                      |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2022 | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | VND                          | VND                          |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 78.638.481.063               | 36.456.422.561               |
| Lợi nhuận được chia   |                              |                              |
| Phí bảo lãnh  | 5.185.916.233                | 6.714.746.475                |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm   |                              |                              |
|   | <b>83.824.397.296</b>        | <b>43.171.169.036</b>        |
| <b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính<br/>nhận từ các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38) | <b>56.224.403.285</b>        | <b>54.019.336.857</b>        |

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2022 | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | VND                          | VND                          |
| Lãi tiền vay                             | 180.683.559.281              | 191.218.022.167              |
| Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng          | 18.577.388.575               | 20.359.414.715               |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm |                              |                              |
| Phí phát hành trái phiếu                 | 1.750.000.000                |                              |
| Chi phí tài chính khác                   | -                            |                              |
|  | <b>201.010.947.856</b>       | <b>211.577.436.882</b>       |

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                   | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2022 | Lũy kế đến Quý 4<br>Năm 2021 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                   | VND                          | VND                          |
| Chi phí nhân công                 | 37.473.834.495               | 35.760.068.062               |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 1.504.378.241                | 1.093.691.977                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 4.448.975.563                | 5.892.621.634                |
| Thuế, phí và lệ phí               | 852.277.528                  | 444.165.546                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 4.513.704.985                | 4.083.120.288                |
| Chi phí khác bằng tiền            | 17.404.405.583               | 13.484.280.816               |
|                                   | <b>66.197.576.395</b>        | <b>60.757.948.323</b>        |



### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Tập đoàn bao gồm:

|                                    | Giá trị sổ kế toán       |                 |                          |                 |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                    | 31/12/2022               |                 | 01/01/2022               |                 |
|                                    | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                          |                 |                          |                 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 216.835.683.005          | -               | 89.197.149.742           | -               |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.311.984.885.778        | -               | 879.040.383.428          | -               |
| Các khoản cho vay                  | 1.525.603.154.823        | -               | 1.393.071.660.868        | -               |
|                                    | <b>3.054.423.723.606</b> | <b>-</b>        | <b>2.361.309.194.038</b> | <b>-</b>        |

|                                   | Giá trị sổ kế toán       |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|                                   | VND                      | VND                      |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                          |                          |
| Vay và nợ                         | 3.526.104.159.791        | 3.834.768.532.025        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 1.368.723.522.823        | 1.262.448.677.073        |
| Chi phí phải trả                  | 342.875.338.771          | 419.022.637.012          |
|                                   | <b>5.237.703.021.385</b> | <b>5.516.239.846.110</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

#### Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

|                                       | Từ 1 năm trở<br>xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                     |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                                       | VND                      | VND                     | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>            |                          |                         |            |                          |
| Tiền                                  | 216.835.683.005          | -                       | -          | 216.835.683.005          |
| Phải thu khách hàng,<br>phải thu khác | 1.308.064.856.690        | 3.920.029.088           | -          | 1.311.984.885.778        |
| Các khoản cho vay                     | 1.525.603.154.823        | -                       | -          | 1.525.603.154.823        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>3.050.503.694.518</b> | <b>3.920.029.088</b>    | <b>-</b>   | <b>3.054.423.723.606</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>            |                          |                         |            |                          |
| Tiền                                  | 89.197.149.742           | -                       | -          | 89.197.149.742           |
| Phải thu khách hàng,<br>phải thu khác | 875.332.295.628          | 3.708.087.800           | -          | 879.040.383.428          |
| Các khoản cho vay                     | 1.393.071.660.868        | -                       | -          | 1.393.071.660.868        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>2.357.601.106.238</b> | <b>3.708.087.800</b>    | <b>-</b>   | <b>2.361.309.194.038</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                      | Từ 1 năm trở<br>xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm  | Trên 5 năm               | Cộng                     |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>           |                          |                          |                          |                          |
| Vay và nợ                            | 1.105.303.779.340        | 1.780.125.458.314        | 640.674.922.137          | 3.526.104.159.791        |
| Phải trả người bán, phải<br>trả khác | 968.247.266.881          | 400.476.255.942          | -                        | 1.368.723.522.823        |
| Chi phí phải trả                     | 342.875.338.771          | -                        | -                        | 342.875.338.771          |
|                                      | <b>2.416.426.384.992</b> | <b>2.180.601.714.256</b> | <b>640.674.922.137</b>   | <b>5.237.703.021.385</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>           |                          |                          |                          |                          |
| Vay và nợ                            | 1.352.521.095.712        | 1.383.118.615.374        | 1.099.128.820.939        | 3.834.768.532.025        |
| Phải trả người bán, phải<br>trả khác | 865.254.333.148          | 397.194.343.925          | -                        | 1.262.448.677.073        |
| Chi phí phải trả                     | 419.022.637.012          | -                        | -                        | 419.022.637.012          |
|                                      | <b>2.636.798.065.872</b> | <b>1.780.312.959.299</b> | <b>1.099.128.820.939</b> | <b>5.516.239.846.110</b> |

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

### 35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

#### a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

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

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

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

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

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

### 37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

|  | Hoạt động xây lắp và<br>bán vật tư xây dựng | Hoạt động cung cấp<br>dịch vụ | Tổng cộng toàn<br>Doanh nghiệp |
|--|---|-------------------------------|--------------------------------|
|  | VND   | VND                           | VND                            |
| Doanh thu thuần                              | 2.555.265.439.021                           | 346.223.901.993               | 2.901.489.341.014              |
| Giá vốn                                      | 2.389.403.448.581                           | 167.905.935.503               | 2.557.309.384.084              |
| <b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>165.861.990.440</b>                      | <b>178.317.966.490</b>        | <b>344.179.956.930</b>         |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định             | 13.544.542.902                              | -                             | 13.544.542.902                 |
| Tài sản bộ phận                              | 5.280.615.651.274                           | 3.292.167.803.016             | 8.572.783.454.290              |
| Tài sản không phân bổ                        |   |                               | -                              |
| <b>Tổng tài sản</b>                          | <b>5.294.160.194.176</b>                    | <b>3.292.167.803.016</b>      | <b>8.572.783.454.290</b>       |
| Nợ phải trả của các bộ phận                  | 2.642.524.905.734                           | 3.290.483.096.648             | 5.933.008.002.382              |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                      | <b>2.642.524.905.734</b>                    | <b>3.290.483.096.648</b>      | <b>5.933.008.002.382</b>       |

Theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tập đoàn có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

| Mối quan hệ  | Lũy kế đến Quý 4                  | Lũy kế đến Quý 4       |
|--|-----------------------------------|------------------------|
|  | Năm 2022                          | Năm 2021               |
|  | VND                               | VND                    |
| <b>Doanh thu bán vật tư</b>                                    | <b>275.600.778.812</b>            | <b>123.647.573.345</b> |
| - Công ty Cổ phần 414  | Công ty liên kết 51.509.308.794   | 7.443.792.284          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                       | Công ty liên kết 4.763.999.427    | 3.013.419.662          |
| - Công ty Cổ phần 499  | Công ty liên kết 53.947.343.183   | 46.496.980.628         |
| - Công ty Cổ phần 422  | Công ty liên kết 86.430.318.754   | 34.018.011.080         |
| - Công ty Cổ phần 412  | Công ty liên kết 14.343.452.461   | 10.310.216.891         |
| - Công ty Cổ phần 407  | Công ty liên kết 63.715.183.569   | 19.429.809.998         |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới                         | Công ty liên doanh 891.172.624    | 2.935.342.802          |
|  |                                   |                        |
| Mối quan hệ  | Lũy kế đến Quý 4                  | Lũy kế đến Quý 4       |
|  | Năm 2022                          | Năm 2021               |
|  | VND                               | VND                    |
| <b>Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị và thuê văn phòng</b>   | <b>13.529.581.958</b>             | <b>12.956.299.254</b>  |
| - Công ty Cổ phần 414  | Công ty liên kết 1.912.912.650    | 2.173.497.847          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                       | Công ty liên kết 1.711.207.143    | 1.022.198.293          |
| - Công ty Cổ phần 499  | Công ty liên kết 912.531.881      | 2.740.085.985          |
| - Công ty Cổ phần 422  | Công ty liên kết 4.487.068.600    | 3.041.081.456          |
| - Công ty Cổ phần 412  | Công ty liên kết 1.257.609.965    | 2.385.021.878          |
| - Công ty Cổ phần 407  | Công ty liên kết 3.248.251.719    | 1.594.413.795          |
|  |                                   |                        |
| <b>Khối lượng xây lắp hoàn thành nhận từ các bên liên quan</b> | <b>667.485.309.481</b>            | <b>305.873.373.351</b> |
| - Công ty Cổ phần 414  | Công ty liên kết 122.503.995.555  | 46.847.875.071         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                       | Công ty liên kết 22.939.788.844   | 27.120.647.171         |
| - Công ty Cổ phần 499  | Công ty liên kết 73.420.162.609   | 67.673.958.435         |
| - Công ty Cổ phần 422  | Công ty liên kết 164.221.433.816  | 75.323.149.950         |
| - Công ty Cổ phần 412  | Công ty liên kết 82.218.260.434   | 28.729.478.167         |
| - Công ty Cổ phần 407  | Công ty liên kết 168.577.068.467  | 39.208.056.592         |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4                               | Công ty liên kết 3.111.312.970    | 719.410.751            |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới                         | Công ty liên doanh 20.075.515.715 | 12.570.738.166         |
| - Công ty Cổ phần New Link                                     | Cổ đông lớn 10.417.771.071        | 7.680.059.048          |

|  |                    |                       |                       |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Lãi cho vay trong năm</b>                     |                    | <b>53.321.000.949</b> | <b>50.854.094.897</b> |
| - Công ty Cổ phần 414                            | Công ty liên kết   | 2.812.599.672         | 2.628.156.778         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415         | Công ty liên kết   |                       | -                     |
| - Công ty Cổ phần 499                            | Công ty liên kết   | 1.525.808.219         | 1.686.125.663         |
| - Công ty Cổ phần 422                            | Công ty liên kết   | 2.154.082.192         | 1.978.087.795         |
| - Công ty Cổ phần 412                            | Công ty liên kết   | 5.209.639.221         | 4.779.179.516         |
| - Công ty Cổ phần 407                            | Công ty liên kết   | 3.532.640.761         | 3.115.088.795         |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4                 | Công ty liên kết   |                       | 1.408.755.568         |
| - Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh                  | Công ty liên doanh | 1.250.271.222         | 1.104.294.606         |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới           | Công ty liên doanh | 36.835.959.662        | 34.154.406.176        |
| <b>Thu phí bảo lãnh thực hiện các công trình</b> |                    | <b>2.903.402.336</b>  | <b>3.165.241.960</b>  |
| - Công ty Cổ phần 414                            | Công ty liên kết   | 668.425.030           | 652.510.479           |
| - Công ty Cổ phần 499                            | Công ty liên kết   | -                     | 520.487.079           |
| - Công ty Cổ phần 422                            | Công ty liên kết   | 932.372.415           | 912.636.520           |
| - Công ty Cổ phần 412                            | Công ty liên kết   | 520.769.128           | 512.623.254           |
| - Công ty Cổ phần 407                            | Công ty liên kết   | 781.835.763           | 475.625.412           |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4                 | Công ty liên kết   | -                     | 91.359.216            |

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

|   | Mối quan hệ                                       | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|---|---|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                       |   | <b>159.285.340.598</b> | <b>87.179.985.838</b>  |
| - Công ty Cổ phần 414   | Công ty liên kết                                  | 14.039.562.716         | 7.346.373.420          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                      | Công ty liên kết                                  |                        | 1.356.685.340          |
| - Công ty Cổ phần 499   | Công ty liên kết                                  | 25.978.041.259         | 9.221.339.152          |
| - Công ty Cổ phần 422   | Công ty liên kết                                  | 61.762.835.039         | 21.181.954.142         |
| - Công ty Cổ phần 412   | Công ty liên kết                                  | 11.801.521.161         | 6.509.330.382          |
| - Công ty Cổ phần 407   | Công ty liên kết                                  | 28.059.535.677         | 21.468.143.263         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land                         | Công ty con                                       | 138.692.255            | -                      |
| - Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh                               | Công ty liên doanh                                | 15.712.498.329         | 15.712.498.329         |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới                      | Công ty liên doanh                                | -                      | 453.668.798            |
| - Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319 | Công ty liên doanh                                | 1.792.654.162          | 3.014.915.381          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng                          | Không còn là Cổ<br>đồng lớn từ ngày<br>27/04/2022 |                        | 915.077.631            |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                       |   | <b>179.492.197.729</b> | <b>287.901.430.664</b> |
| - Công ty Cổ phần 414   | Công ty liên kết                                  | 54.143.062.827         | 58.501.341.038         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                      | Công ty liên kết                                  | -                      | 6.585.973.410          |
| - Công ty Cổ phần 499   | Công ty liên kết                                  | -                      | 13.185.887.352         |
| - Công ty Cổ phần 422   | Công ty liên kết                                  | -                      | 32.484.862.112         |
| - Công ty Cổ phần 412   | Công ty liên kết                                  | 11.051.178.516         | 18.407.595.113         |
| - Công ty Cổ phần 407   | Công ty liên kết                                  | 17.944.108.352         | 38.147.203.206         |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4                              | Công ty liên kết                                  | 944.069.855            | 331.032.044            |
| - Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319 | Công ty liên doanh                                | -                      | 171.611.212            |
| - Công ty Cổ phần New Link                                    | Cổ đồng lớn                                       | 95.409.778.179         | 120.085.925.177        |
| <b>Phải trả cho người bán</b>                                 |   | <b>42.927.987.013</b>  | <b>92.881.501.157</b>  |
| - Công ty Cổ phần 414   | Công ty liên kết                                  | -                      | 5.911.840.144          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                      | Công ty liên kết                                  | 9.980.029.451          | 18.960.111.270         |
| - Công ty Cổ phần 499   | Công ty liên kết                                  | 16.595.279.176         | 12.635.834.879         |
| - Công ty Cổ phần 422   | Công ty liên kết                                  | 11.187.021.691         | 19.580.526.682         |
| - Công ty Cổ phần 412   | Công ty liên kết                                  | -                      | 4.136.660.135          |
| - Công ty Cổ phần 407   | Công ty con                                       | -                      | 170.413.010            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land                         | Công ty con                                       | -                      | 13.064.895.531         |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4                              | Công ty liên kết                                  | -                      | 1.096.819.189          |
| - Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2                         | Công ty con                                       |                        | 196.200                |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới                      | Công ty liên doanh                                | 2.249.423.041          | 1.572.260.211          |
| - Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319 | Công ty liên doanh                                | 158.450.000            | 1.169.239.961          |
| - Công ty Cổ phần New Link                                    | Cổ đồng lớn                                       | -                      | 7.792.233.071          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng                          | Không còn là Cổ<br>đồng lớn từ ngày<br>27/04/2022 | 2.757.783.654          | 6.790.470.874          |

|   | Mối quan hệ                                       | 31/12/2022               | 01/01/2022             |
|---|---|--------------------------|------------------------|
|   |   | VND                      | VND                    |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                           |   | <b>1.001.878.559.854</b> | <b>955.104.595.113</b> |
| - Công ty Cổ phần 414   | Công ty liên kết                                  | 46.403.273.302           | 38.413.838.815         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415                      | Công ty liên kết                                  | 52.394.607.378           | 51.012.483.493         |
| - Công ty Cổ phần 499   | Công ty liên kết                                  | 50.484.522.839           | 26.527.728.806         |
| - Công ty Cổ phần 422   | Công ty liên kết                                  | 25.321.881.953           | 32.508.488.324         |
| - Công ty Cổ phần 412   | Công ty liên kết                                  | 66.887.094.001           | 66.411.824.906         |
| - Công ty Cổ phần 407   | Công ty liên kết                                  | 59.209.382.010           | 51.341.989.261         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land                         | Công ty con                                       |                          | 20.504.945.514         |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4                              | Công ty liên kết                                  | 26.002.945.514           | 20.504.945.514         |
| - Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh                               | Công ty liên doanh                                | 11.401.554.603           | 10.151.283.381         |
| - Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319 | Công ty liên doanh                                | -                        | 1.132.000.000          |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới                      | Công ty liên doanh                                | 663.773.298.254          | 636.595.067.099        |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                                 |   | <b>313.820.000</b>       | <b>2.231.598.456</b>   |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Dũng Hưng                          | Không còn là Cổ<br>đồng lớn từ ngày<br>27/04/2022 | 313.820.000              | 2.231.598.456          |

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

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

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Trần Văn Khánh

Kế toán trưởng

Phan Sỹ Hùng

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

TẬP ĐOÀN

CIENCO4

PHẦN PHỤ

M.S.D.N. : 2900324850 - CÔNG TY CỔ PHẦN

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

PHẦN PHỤ

Nguyễn Tuấn Huỳnh