

CÔNG TY CP XÂY LẬP & VLXD ĐỒNG THÁP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**(HỢP NHẤT)**

**NĂM 2023**

**(ĐIỀU CHỈNH THEO KIẾN NGHỊ KTNN)**

**Nơi gửi :** .....

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>496.345.067.741</b>	<b>598.831.605.056</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	46.197.657.103	29.118.080.786
1. Tiền	111	21.197.657.103	28.118.080.786
2. Các khoản tương đương tiền	112	25.000.000.000	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	305.000.000.000	385.147.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	305.000.000.000	385.147.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	78.348.129.370	98.017.768.119
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	32.608.274.940	49.939.356.154
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	33.263.419.941	34.943.633.540
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	16.647.458.187	16.458.913.285
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.171.023.698)	(3.324.134.860)
IV. Hàng tồn kho	140	63.941.690.242	81.320.511.280
1. Hàng tồn kho	141	63.941.690.242	81.320.511.280
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	2.857.591.026	5.228.244.871
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	2.621.392.152	4.513.283.810
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	236.198.874	714.961.061
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>946.984.566.085</b>	<b>930.566.477.808</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	9.909.908.852	9.143.449.096
1. Phải thu dài hạn khác	216	9.909.908.852	9.143.449.096
II. Tài sản cố định	220	119.978.395.676	135.583.045.767
1. Tài sản cố định hữu hình	221	97.267.819.368	112.314.295.227
Nguyên giá	222	372.432.010.741	375.299.826.996
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(275.164.191.373)	(262.985.531.769)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	19.270.219.583	19.828.393.815
Nguyên giá	225	25.959.244.055	25.959.244.055
Giá trị hao mòn lũy kế	226	(6.689.024.472)	(6.130.850.240)
3. Tài sản cố định vô hình	227	3.440.356.725	3.440.356.725
Nguyên giá	228	6.029.344.330	6.029.344.330
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(2.588.987.605)	(2.588.987.605)
III. Bất động sản đầu tư	230	80.907.018.234	84.362.122.218
1. Nguyên giá	231	86.377.599.542	86.377.599.542
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(5.470.581.308)	(2.015.477.324)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	429.507.168.211	390.733.232.102
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	429.507.168.211	390.733.232.102
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	1.192.413.670	1.192.413.670
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.192.413.670)	(1.192.413.670)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	306.682.075.112	310.744.628.625
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	306.439.384.129	310.479.851.890
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	242.690.983	264.776.735
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>1.443.329.633.826</b>	<b>1.529.398.082.864</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>860.429.419.831</b>	<b>930.388.792.980</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>616.594.065.019</b>	<b>565.443.432.847</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	22.914.332.165	30.380.798.575
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13.052.235.033	35.573.431.205
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	31.525.430.006	10.681.433.716
4. Phải trả người lao động	314	16.814.785.494	34.950.303.415
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26.062.945.307	18.689.957.734
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.711.024.208	4.711.024.208
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	50.770.316.200	3.208.106.958
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	439.151.561.595	416.847.962.200
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	1.597.237.060	1.090.742.950
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	9.994.197.951	9.309.671.886
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>243.835.354.812</b>	<b>364.945.360.133</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	160.232.235.614	164.943.259.822
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	83.567.395.238	199.966.376.351
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	35.723.960	35.723.960
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>582.900.213.995</b>	<b>599.009.289.884</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>582.900.213.995</b>	<b>599.009.289.884</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	386.000.000.000	386.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	386.000.000.000	386.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415	(46.460.000)	(46.460.000)
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	232.661.029	232.661.029
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	161.305.960.264	148.400.982.010
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21.319.519.429	49.597.707.048
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	(931.747.972)	(1.397.132.628)
LNST chưa phân phối năm nay	421b	22.251.267.401	50.994.839.676
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	14.088.533.273	14.824.399.797
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>1.443.329.633.826</b>	<b>1.529.398.082.864</b>



Nguyễn Hoàng Anh

Tổng giám đốc

Đồng Tháp, ngày 29 tháng 10 năm 2024

Nguyễn Phúc An

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Hiền

Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	456.365.708.840	604.226.478.783
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	128.077.272
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	456.365.708.840	604.098.401.511
4. Giá vốn hàng bán	11	330.107.476.699	416.845.296.309
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	126.258.232.141	187.253.105.202
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24.733.561.279	19.502.904.356
7. Chi phí tài chính	22	34.510.077.030	25.388.531.599
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23	34.350.012.740	25.388.531.599
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	28.328.749.576	36.367.400.891
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35.590.637.036	41.308.335.563
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	52.562.329.778	103.691.741.505
11. Thu nhập khác	31	3.822.926.344	8.597.803.396
12. Chi phí khác	32	3.140.450.426	179.440.649
13. Lợi nhuận khác	40	682.475.918	8.418.362.747
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	53.244.805.696	112.110.104.252
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	11.698.932.204	22.483.273.366
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	67.655.113	36.633.470
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	41.478.218.379	89.590.197.416
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	41.350.955.019	88.151.295.475
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	127.263.360	1.438.901.941
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	889	1.917
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	889	1.917



*Nguyễn Hoàng Anh*  
 Nguyễn Hoàng Anh

Tổng giám đốc

Đồng Tháp, ngày 29 tháng 10 năm 2024

*Nguyễn Phúc An*  
 Nguyễn Phúc An

Kế toán trưởng

*Phạm Thị Thu Hiền*  
 Phạm Thị Thu Hiền

Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	53.244.805.696	112.110.104.252
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	23.494.511.157	22.618.910.469
Các khoản dự phòng	03	1.353.382.948	(837.489.133)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(25.049.966.445)	(19.549.385.819)
Chi phí lãi vay	06	34.350.012.740	25.388.531.599
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động	08	<b>87.392.746.096</b>	<b>139.730.671.368</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	20.351.100.933	(6.920.430.838)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	17.378.821.038	(1.231.327.105)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(29.925.761.543)	14.892.552.508
Tăng giảm chi phí trả trước	12	5.884.244.015	399.848.957
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(33.595.472.950)	(25.846.881.599)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.525.169.657)	(29.763.782.589)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	35.350.000	50.660.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.449.372.959)	(16.093.794.902)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	<b>51.546.484.973</b>	<b>75.217.515.800</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(43.160.577.787)	(135.169.099.211)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	531.350.166	50.328.789.730
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(322.000.000.000)	(390.147.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	402.147.000.000	361.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	22.702.567.688	18.241.651.468
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	<b>60.220.340.067</b>	<b>(95.745.658.013)</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	523.234.925.932	667.383.846.193
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(616.032.345.446)	(596.417.369.736)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(1.297.962.204)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(591.867.005)	(43.567.027.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(94.687.248.723)</b>	<b>27.399.449.257</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG NĂM</b>			
(50 = 20+30+40)	50	17.079.576.317	6.871.307.044
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	29.118.080.786	22.246.773.742
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>			
(70 = 50+60+61)	70	46.197.657.103	29.118.080.786



*Nguyễn Hoàng Anh*  
 Nguyễn Hoàng Anh  
 Tổng giám đốc

Đồng Tháp, ngày 29 tháng 10 năm 2024

*Nguyễn Phúc An*  
 Nguyễn Phúc An  
 Kế toán trưởng

*Phạm Thị Thu Hiền*  
 Phạm Thị Thu Hiền  
 Người lập biểu

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

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

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1400101396 cấp lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp.

Công ty đã chuyển thành Công ty cổ phần theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được chuyển đổi thành công ty cổ phần.

Tại ngày 10 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp đã nhận vốn và tài sản từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp theo Biên Bản Bàn Giao "Vốn và Tài sản từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp". Công ty hoạt động dưới hình thức là công ty cổ phần từ ngày 11 tháng 11 năm 2016 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1400101396 thay đổi lần thứ 8 ngày 02 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp để thay đổi thông tin người đại diện pháp luật và điều chỉnh nội dung ngành nghề kinh doanh của công ty tại mã ngành 6810.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 386.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của công ty được đặt tại Số 03, Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Công ty có đầu tư vào 02 Công ty con như được trình bày tại Mục 1.6 dưới đây (cùng với công ty dưới đây gọi chung là Nhóm công ty).

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

- Xí nghiệp xây dựng, Xí nghiệp cơ khí, Xí nghiệp đầu tư và Kinh doanh nhà đất;
- Nhà máy bê tông;
- Chi nhánh Trung tâm thử nghiệm và kiểm định chất lượng xây dựng BMC-Đồng Tháp;
- Cửa hàng VLXD Cao Lãnh, Cửa hàng VLXD Trần Quốc Toản, Cửa hàng VLXD Xẻo Vạt;
- Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp Trần Quốc Toản.

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 467 (31/12/2022: 487).

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

- Kinh doanh xây lắp và khai thác cát;
- Sản xuất công nghiệp;
- Thương mại và dịch vụ;
- Thi công xây dựng công trình giao thông và công trình dân dụng;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư và kinh doanh Khu công nghiệp (KCN).

#### **1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

- Khai thác cát sông - Thi công san lấp mặt bằng;
- Sản xuất và kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (VLXD): Bê tông tươi - Bê tông ly tâm - Bê tông nhựa nóng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN và kinh doanh nhà đất;
- Xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, nhà ở và trang trí nội thất;
- Khảo sát, thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và dịch vụ tư vấn xây dựng;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Sản xuất phụ tùng cơ khí và sửa chữa phương tiện thủy, bộ;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, thủy nội địa;
- Thử nghiệm cơ khí VLXD, kiểm định chất lượng xây dựng, an toàn chịu lực công trình.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Nhóm công ty là 12 tháng.

**1.5. Cấu trúc Nhóm công ty**

Trong năm 2023, Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp.

**1.6. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất**

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Vận tải BMC Đồng Tháp	Vận tải và thương mại.	Số 145, Trương Hán Siêu, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.	51,0%	51,0%
2.	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng BMC Đồng Tháp	Tư vấn thiết kế.	Số 166, Nguyễn Trãi, Khóm 2, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.	67,9%	67,9%

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

### ***Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

### ***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

### **3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám Đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám Đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 - "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

### **3.3. Đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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

##### ***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác***

*Đối với các khoản đầu tư khác*

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

### **3.4. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.5. Hàng tồn kho**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

#### **3.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

##### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

##### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
▪ Máy móc, thiết bị	06 – 30 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 07 năm
▪ Khác	10 – 20 năm

#### **3.7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

##### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

##### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

###### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

###### ***Phần mềm máy vi tính***

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

### **3.8. Thuê tài sản**

#### ***Phân loại thuê tài sản***

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

#### ***Thuê tài chính***

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại cho mỗi kỳ kế toán.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Nhóm công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể, hạ tầng khu công nghiệp là 40 năm.

#### ***Thuê hoạt động***

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

### **3.9. Cho thuê tài sản**

#### ***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

### **3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

### **Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho quyền sử dụng đất là 25 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;

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

### **3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **3.12. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ từ 3 tháng đến 21 tháng.
- Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản từ 2 tháng đến 10 tháng.

### **3.13. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

### **3.14. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

### **3.15. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

báo cáo.

**3.16. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Nhóm công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**3.17. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

**3.18. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.19. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày Mục 3.21 dưới đây.

### ***Lãi tiền gửi***

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

### ***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

### **3.20. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

### **3.21. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

### **3.22. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

### **3.23. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn.

### **3.24. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân công, nhiên liệu, khấu hao tài sản cố định, quảng cáo, vận chuyển....

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách,...).

### **3.25. Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

##### ***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

##### ***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

Chi phí thuế TNDN 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 dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Nhóm công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế;
- Các hàng hóa dịch vụ còn lại: 10%.

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, Nhóm công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **Các loại thuế khác**

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

### **3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.28. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **3.29. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

chung sự kiểm soát với Nhóm công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Tiền mặt	2.379.268.343	1.636.517.395
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.818.388.760	26.481.563.391
Tương đương tiền	25.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>46.197.657.103</b>	<b>29.118.080.786</b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất 2,3%/năm.

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 – 13 tháng với lãi suất trung bình từ 3,4%/năm đến 10,5%/năm, được chi tiết như sau:

Số thứ tự	Ngân hàng	Số tiền tại ngày 31/12/2023 VND	Thời hạn gốc (tháng)	Cầm cố, thế chấp đảm bảo cho khoản vay
1	Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Đồng Tháp	6.000.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc với số tiền là 6.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
2	Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Sa Đéc	19.500.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc với số tiền là 19.500.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
3	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp	103.000.000.000	6 – 12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền là 103.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – PGD Lý Thường Kiệt	16.000.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 16.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
5	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc,	58.000.000.000	6 – 12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn: (1) Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc với số tiền là 51.000.000.000 VND; (2) Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 7.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

6	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Huyện Thanh Bình	2.000.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 2.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
7	Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT – Chi nhánh Đồng Tháp	4.000.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 4.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
8	Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT – huyện Cao Lãnh	38.500.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – huyện Cao Lãnh với số tiền 38.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
9	Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đồng Tháp	10.000.000.000	12 – 13	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền là 10.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
10	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Đồng Tháp	5.000.000.000	12	
11	Ngân hàng TMCP Xăng Dầu	12.000.000.000	12	
12	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp	15.000.000.000	12	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 15.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
13	Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh Đồng Tháp	7.000.000.000	13	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 7.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
14	Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Đồng Tháp	9.000.000.000	12 – 13	Được dùng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 9.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.20.
	<b>Tổng</b>	<b><u>305.000.000.000</u></b>		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Docimexco	1.192.413.670	-	(1.192.413.670)	1.192.413.670	-	(1.192.413.670)

(\*) Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty Cổ phần Docimexco để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ban QLDA và PTQĐ thành phố Cao Lãnh	6.608.075.112	298.786.000
Chi nhánh tổng công ty xây dựng số 1 – CTCP tại tỉnh Đồng Tháp	5.738.310.000	-
Ban QLDA và PTQĐ huyện Tháp Mười	-	24.135.898.863
Các khách hàng khác (*)	20.261.889.828	25.504.671.291
<b>Cộng</b>	<b>32.608.274.940</b>	<b>49.939.356.154</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp (*)	26.513.835.000	26.513.835.000
Các nhà cung cấp khác (**)	6.749.584.941	8.429.798.540
<b>Cộng</b>	<b>33.263.419.941</b>	<b>34.943.633.540</b>

(\*) Là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ nhà đất tỉnh Đồng Tháp để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất tọa lạc xã Tân Nhận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty đã hoàn thành việc nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng để xin cấp GCNQSDĐ.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Tạm ứng	841.200.683	-	1.574.580.585	-
Lãi dự thu từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	11.684.216.438	-	9.868.167.847	-
Phải thu ngắn hạn khác (*)	4.122.041.066	-	5.016.164.853	-
<b>Cộng</b>	<b>16.647.458.187</b>	<b>-</b>	<b>16.458.913.285</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Ký cược, ký quỹ	9.909.908.852	-	9.143.449.096	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu ngắn hạn khác có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn khác.

**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.265.421.057	-	11.389.890.102	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.868.880.271	-	4.667.556.793	-
Thành phẩm	3.396.636.504	-	2.841.873.505	-
Hàng hóa	47.410.752.410	-	62.421.190.880	-
<b>Cộng</b>	<b>63.941.690.242</b>	<b>-</b>	<b>81.320.511.280</b>	<b>-</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Tại ngày 31/12/2023 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023 VND</b>
Khu Công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười (*) Khác	429.507.168.211 -	390.667.938.959 65.293.143
<b>Cộng</b>	<b>429.507.168.211</b>	<b>390.733.232.102</b>

(\*) Quyền khai thác dự án Khu Công nghiệp Tân Kiều Tháp Mười đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Quỹ Đầu tư Phát Triển tỉnh Đồng Tháp – Xem thêm Mục 4.20.

*(Xem trang tiếp theo)*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2023	38.665.630.435	242.971.592.974	85.044.930.178	822.434.307	7.795.239.102	375.299.826.996
Mua trong năm	-	1.889.461.818	853.834.545	-	-	2.743.296.363
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.354.230.501	83.624.663	-	-	253.605.555	1.691.460.719
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.982.222.391)	(2.178.130.909)	(142.220.037)	-	(7.302.573.337)
	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	<b>40.019.860.936</b>	<b>239.962.457.064</b>	<b>83.720.633.814</b>	<b>680.214.270</b>	<b>8.048.844.657</b>	<b>372.432.010.741</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	20.445.598.873	185.599.353.575	53.732.394.152	820.134.307	2.388.050.862	262.985.531.769
Khấu hao trong năm	1.812.106.073	11.585.698.767	5.317.425.697	2.300.000	763.702.404	19.481.232.941
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.982.222.391)	(2.178.130.909)	(142.220.037)	-	(7.302.573.337)
	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	<b>22.257.704.946</b>	<b>192.202.829.951</b>	<b>56.871.688.940</b>	<b>680.214.270</b>	<b>3.151.753.266</b>	<b>275.164.191.373</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	18.220.031.562	57.372.239.399	31.312.536.026	2.300.000	5.407.188.240	112.314.295.227
Tại ngày 31/12/2023	<b>17.762.155.990</b>	<b>47.759.627.113</b>	<b>26.848.944.874</b>	<b>-</b>	<b>4.897.091.391</b>	<b>97.267.819.368</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2023	3.440.356.725	76.000.000	2.512.987.605	6.029.344.330
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>3.440.356.725</b>	<b>76.000.000</b>	<b>2.512.987.605</b>	<b>6.029.344.330</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2023	-	76.000.000	2.512.987.605	2.588.987.605
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>-</b>	<b>76.000.000</b>	<b>2.512.987.605</b>	<b>2.588.987.605</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2023	3.440.356.725	-	-	3.440.356.725
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>3.440.356.725</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.440.356.725</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.588.987.605 VND.

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Là hạ tầng khu công nghiệp Trần Quốc Toản được Nhóm công ty thuê lại từ Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp với giá thuê theo tổng giá trị vốn ngân sách đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản là 25.959.244.055 VND trong 40 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	86.377.599.542	-	-	86.377.599.542
<b>Cộng</b>	<b><u>86.377.599.542</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>86.377.599.542</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	5.470.581.308	3.455.103.984	-	2.015.477.324
<b>Cộng</b>	<b><u>5.470.581.308</u></b>	<b><u>3.455.103.984</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.015.477.324</u></b>
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng – Cụm công nghiệp	80.907.018.234	-	-	84.362.122.218
<b>Cộng</b>	<b><u>80.907.018.234</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>84.362.122.218</u></b>

Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.12. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Cấp phép khai thác khoáng sản	2.212.079.939	3.935.095.000
Chi phí sửa chữa	-	181.909.004
Chi phí khác	409.312.213	396.279.806
<b>Cộng</b>	<b><u>2.621.392.152</u></b>	<b><u>4.513.283.810</u></b>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Cụm CN Tân Lập (*)	229.668.637.019	230.452.693.019
Tiền thuê đất KCN Trần Quốc Toản (**)	71.796.581.919	73.863.607.407
Tiền thuê mặt bằng	1.892.240.008	2.687.120.008
Chi phí sửa chữa	1.162.527.784	1.275.499.965
Chi phí khác	1.919.397.399	2.200.931.491
<b>Cộng</b>	<b><u>306.439.384.129</u></b>	<b><u>310.479.851.890</u></b>

(\*) Tiền thuê đất tại Cụm CN Tân Lập là tiền thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (tính đến ngày 17 tháng 08 năm 2070) đối với diện tích cho thuê 389.014,3 m<sup>2</sup>.

(\*\*) Tiền thuê đất tại KCN Trần Quốc Toản là tiền thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (tính đến ngày 13 tháng 02 năm 2058) đối với diện tích cho thuê 395.621,4 m<sup>2</sup>.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Nguyên Phát Thanh Bình	4.884.478.000	4.884.478.000	2.223.165.000	2.223.165.000
Công ty TNHH Trường Phát	3.000.000.000	3.000.000.000	6.128.368.000	6.128.368.000
Các đối tượng khác (*)	15.029.854.165	15.029.854.165	22.029.265.575	22.029.265.575
<b>Cộng</b>	<b>22.914.332.165</b>	<b>22.914.332.165</b>	<b>30.380.798.575</b>	<b>30.380.798.575</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ban QLDA và PTQĐ huyện Lấp Vò	2.842.333.000	-
Ban Quản lý Khu kinh tế Đồng Tháp	2.080.325.000	16.561.190.000
Ban QLDA và PTQĐ thành phố Cao Lãnh	1.518.489.000	3.049.663.888
Các khách hàng khác	6.611.088.033	15.962.577.317
<b>Cộng</b>	<b>13.052.235.033</b>	<b>35.573.431.205</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	4.547.822.339	25.838.432.846	28.480.908.961	-	1.905.346.224
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.449.081.496	9.525.169.657	11.698.932.204	-	3.275.318.949
Thuế thu nhập cá nhân	-	107.378.610	4.092.914.640	3.247.371.530	-	952.921.720
Thuế tài nguyên	-	12.303.457.500	63.258.469.500	72.240.306.000	-	3.321.621.000
Phí môi trường	-	4.205.011.607	19.546.477.200	22.555.417.252	-	1.196.071.555
Tiền thuê đất	236.198.874	-	922.530.861	686.331.987	-	-
Thuế trước bạ	-	-	18.380.000	18.380.000	-	-
Thuế môn bài	-	-	15.000.000	15.000.000	-	-
Thuế phải nộp khác	-	4.882.524.186	34.990.568.163	40.588.053.410	714.961.061	-
Các loại thuế khác	-	30.154.268	5.324.024	5.324.024	-	30.154.268
<b>Cộng</b>	<b>236.198.874</b>	<b>31.525.430.006</b>	<b>158.213.266.891</b>	<b>179.536.025.368</b>	<b>714.961.061</b>	<b>10.681.433.716</b>

**4.16. Phải trả người lao động**

Là khoản tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2023.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trích trước chi phí cấp quyền khai thác cát	1.389.106.463	4.989.725.056
Trích trước tiền thuê mặt nước đối với hoạt động khai thác cát	19.448.095.925	8.930.036.625
Lãi vay	653.075.143	-
Các khoản trích trước khác	4.572.667.776	4.770.196.053
<b>Cộng</b>	<b>26.062.945.307</b>	<b>18.689.957.734</b>

**4.18. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả cổ tức cho các cổ đông (*)	50.423.664.989	482.617.706
Nhận ký quỹ, ký cược	250.000.000	2.210.000.000
Kinh phí công đoàn	-	18.276.000
Phải trả, phải nộp khác	96.651.211	497.213.252
<b>Cộng</b>	<b>50.770.316.200</b>	<b>3.208.106.958</b>

(\*) Theo Nghị quyết 03/NQ-HĐQT quyết định thời gian chi cổ tức đợt 1 ngày 06/02/2024 với tỷ lệ chia cổ tức là 6,48%/ cổ phần.

**4.19. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Thu trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	4.711.024.208	4.711.024.208
<b>Dài hạn:</b>		
Thu trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	160.232.235.614	164.943.259.822

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là khoản tiền khách hàng trả trước 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại Khu công nghiệp Trần Quốc Toàn trong vòng 50 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 13 tháng 02 năm 2058; và khoản tiền khách hàng trả trước 01 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất tại cụm công nghiệp Tân Lập trong vòng 48 năm, kết thúc thời hạn thuê tại ngày 17 tháng 08 năm 2070.

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp	133.952.206.452	133.952.206.452	230.260.615.202	221.658.408.750	125.350.000.000	125.350.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng NN & PTNT – huyện Cao Lãnh	50.000.000.000	50.000.000.000	122.000.000.000	122.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng NN & PTNT – Chi nhánh Thanh Bình Đồng Tháp	-	-	-	31.900.000.000	31.900.000.000	31.900.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Đồng Tháp	21.900.374.030	21.900.374.030	36.974.310.730	45.073.936.700	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng NN & PTNT – Chi nhánh Huyện Tân Hồng	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc	66.900.000.000	66.900.000.000	84.000.000.000	31.400.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Vay dài hạn đến hạn trả	116.398.981.113	116.398.981.113	21.101.018.913	-	95.297.962.200	95.297.962.200
<b>Cộng</b>	<b><u>439.151.561.595</u></b>	<b><u>439.151.561.595</u></b>	<b><u>544.335.944.845</u></b>	<b><u>522.032.345.450</u></b>	<b><u>416.847.962.200</u></b>	<b><u>416.847.962.200</u></b>
Dài hạn:						
Quý Đầu tư Phát Triển Tỉnh Đồng Tháp	107.800.000.000	107.800.000.000	-	27.000.000.000	134.800.000.000	134.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc	69.000.000.000	69.000.000.000	-	60.000.000.000	129.000.000.000	129.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp	1.750.000.011	1.750.000.011	-	6.999.999.996	8.750.000.007	8.750.000.007
Nợ thuế tài chính	21.416.376.340	21.416.376.340	-	1.297.962.204	22.714.338.544	22.714.338.544
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	(116.398.981.113)	(116.398.981.113)	-	21.101.018.913	(95.297.962.200)	(95.297.962.200)
<b>Cộng</b>	<b><u>83.567.395.238</u></b>	<b><u>83.567.395.238</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>116.398.981.113</u></b>	<b><u>199.966.376.351</u></b>	<b><u>199.966.376.351</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

▪ Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp:

Hạn mức vay:	200.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 24 tháng 06 năm 2024.
Lãi suất:	Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 5,2%/năm đến 11,0%/năm.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty (trừ hoạt động bất động sản).
Tài sản đảm bảo:	Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng – Xem thêm Mục 4.2, chi tiết: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 99.000.000.000 VND;</li><li>▪ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – PGD Lý Thường Kiệt có giá trị là 16.000.000.000 VND;</li><li>▪ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – huyện Thanh Bình có giá trị là 2.000.000.000 VND;</li><li>▪ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc có giá trị là 7.000.000.000 VND;</li><li>▪ Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 10.000.000.000 VND;</li><li>▪ Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Đồng Tháp với số tiền là 9.000.000.000 VND;</li><li>▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 4.000.000.000 VND;</li><li>▪ Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 7.000.000.000 VND.</li></ul>

Hạn mức vay:	4.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 05 tháng 07 năm 2024.
Lãi suất:	5,5%
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Đồng Tháp với tổng giá trị là 4.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.

▪ Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc:

Hạn mức vay:	50.000.000.000 VND.
Thời hạn vay:	12 tháng.
Lãi suất:	Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 5,3%/năm đến 8,3%/năm.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
Tài sản đảm bảo:	Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc có giá trị là 51.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – huyện Cao Lãnh:

Hạn mức vay: 50.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 06 tháng.  
Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 8,5%/năm đến 9,0%/năm.  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.  
Tài sản đảm bảo: Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – huyện Cao Lãnh có giá trị là 38.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 30.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 06 tháng.  
Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 7,8%/năm đến 7,9%/năm.  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.  
Tài sản đảm bảo: Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 15.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.2.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sa Đéc - tỉnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 06 tháng.  
Lãi suất: Lãi suất cố định 6,1%/năm  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.  
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và hàng hóa bất động sản.

Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 06 tháng.  
Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 8,2%/năm đến 8,5%/năm.  
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.  
Tài sản đảm bảo: Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng – Xem thêm Mục 4.2, chi tiết:

- Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Đồng Tháp có giá trị là 6.000.000.000 VND;
- Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Sa Đéc có giá trị là 19.500.000.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản vay dài hạn được chi tiết như sau:

▪ Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát Triển Tỉnh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 134.800.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 05 năm.  
Lãi suất: Trung bình khoảng 7,6%/năm.  
Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Tân Kiều, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.  
Tài sản đảm bảo: Quyền khai thác dự án Khu công nghiệp Tân Kiều.

▪ Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sa Đéc:

Hạn mức vay: 215.868.000.000 VND.  
Thời hạn vay: 48 tháng.  
Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ, trung bình khoảng 10,6%/năm.  
Mục đích vay: Thanh toán tiền thuê đất thuộc dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Tân Lập.  
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, hàng hoá bất động sản và tài sản gắn liền với đất

▪ Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp:

Hạn mức vay: 8.750.000.007 VND.  
Thời hạn vay: 36 tháng.  
Lãi suất: 7,6%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân, từ tháng 13 áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng.  
Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng thô nhà ở liền kề của 23 lô đất trong KDC Thủy Vân.  
Tài sản đảm bảo: 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 lô đất trong KDC Thủy Vân.

▪ Khoản nợ thuê tài chính của Nhóm công ty là khoản thuê hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản giữa Nhóm công ty và Sở tài chính tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng số 02/HĐ ngày 11 tháng 08 năm 2010, với tổng giá trị thuê hạ tầng là 12.457.518.514 đồng trong 46 năm, bắt đầu từ năm 2010 kết thúc năm 2058. Tổng giá trị thuê hạ tầng sẽ được điều chỉnh khi các công trình đầu tư xây dựng hoàn thành và được Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn đầu tư. Theo Công văn số 131/UBND-KTTH ngày 10 tháng 03 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Tháp, Nhóm công ty và Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp ký thêm phụ lục hợp đồng cho Hợp đồng thuê số 02/HĐ, điều chỉnh giá thuê theo tổng giá trị vốn ngân sách đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Trần Quốc Toản là 25.959.244.055 VND trong 40 năm, tính từ thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2017.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các khoản nợ thuê tài chính được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	VND			VND		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Thời hạn:						
Từ 1 năm trở xuống	648.981.102	-	648.981.102	1.297.962.204	-	1.297.962.204
Trên 1 năm đến 5 năm	2.595.924.408	-	2.595.924.408	2.595.924.408	-	2.595.924.408
Trên 5 năm	18.171.470.830	-	18.171.470.830	18.820.451.932	-	18.820.451.932
<b>Cộng</b>	<b>21.416.376.340</b>	<b>-</b>	<b>21.416.376.340</b>	<b>22.714.338.544</b>	<b>-</b>	<b>22.714.338.544</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG THÁP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 03 Đường Tôn Đức Thắng, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu (*)					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2022	386.000.000.000	232.661.029	(46.460.000)	115.389.397.781	50.556.862.505	552.132.461.315
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	88.151.295.475	88.151.295.475
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	33.011.584.229	(33.011.584.229)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.166.709.058)	(14.166.709.058)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(42.146.176.800)	(42.146.176.800)
Tặng khác	-	-	-	-	250.439.155	250.439.155
Giảm khác	-	-	-	-	(36.420.000)	(36.420.000)
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>386.000.000.000</b>	<b>232.661.029</b>	<b>(46.460.000)</b>	<b>148.400.982.010</b>	<b>49.597.707.048</b>	<b>584.184.890.087</b>
Lãi trong năm nay					41.478.218.379	41.478.218.379
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu				12.904.978.254	(12.904.978.254)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(6.867.490.529)	(6.867.490.529)
Chia cổ tức trong năm					(49.942.447.600)	(49.942.447.600)
Tặng khác					189.568.879	189.568.879
Giảm khác					(231.058.494)	(231.058.494)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>386.000.000.000</b>	<b>232.661.029</b>	<b>(46.460.000)</b>	<b>161.305.960.264</b>	<b>21.319.519.429</b>	<b>568.811.680.722</b>

(\*) Không bao gồm lợi ích cổ đông không kiểm soát.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
UBND tỉnh Đồng Tháp (*)	196.860.000.000	196.860.000.000
Ông Ngô Thành Nguyên	30.500.000.000	25.474.000.000
Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai	-	36.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	158.640.000.000	127.666.000.000
<b>Cộng</b>	<b>386.000.000.000</b>	<b>386.000.000.000</b>

(\*) Các thông tin liên quan đến vốn của UBND tỉnh Đồng Tháp như sau:

- Theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Tháp, Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp được chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Tại ngày 10 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp đã nhận vốn và tài sản từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một thành viên Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp theo Biên Bản Bàn Giao "Vốn và Tài sản từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty Cổ phần Xây Lắp và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Tháp".

**4.21.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	38.600.000	38.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(4.600)	(4.600)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	38.595.400	38.595.400

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

**4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	41.350.955.019	88.151.295.475
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(7.053.490.529)	(14.166.709.058)
Lãi để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	34.297.464.490	73.984.586.417
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	38.595.400	38.595.400
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>889</b>	<b>1.917</b>

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 06 năm 2023.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.21.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	41.350.955.019	88.151.295.475
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(7.053.490.529)	(14.166.709.058)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	34.297.464.490	73.984.586.417
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	38.595.400	38.595.400
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>889</b>	<b>1.917</b>

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 06 năm 2023.

**4.21.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2023	148.400.982.010
Trích trong năm	12.904.978.254
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>161.305.960.264</b>

**4.22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	53.244.805.696	112.110.104.252
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.375.161.734	857.092.578
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(616.011.550)	(550.830.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	58.003.955.880	112.416.366.830
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	11.600.791.176	22.483.273.366
Cộng: thuế TNDN của các năm trước	98.141.028	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>11.698.932.204</b>	<b>22.483.273.366</b>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế TNDN.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**



  
Nguyễn Hoàng Anh  
Tổng giám đốc

  
Nguyễn Phúc An  
Kế toán trưởng

  
Phạm Thị Thu Hiền  
Người lập

Đồng Tháp, ngày 29 tháng 10 năm 2024