

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CƯỜNG THUẬN IDICO**

MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 52

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (gọi tắt là "Công ty"), được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600459834 ngày 19/9/2007, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười ba ngày 29/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp về việc tăng vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; thi công công trình điện dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; vận tải hàng hoá đường bộ; gia công chế biến đất, đá và cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh bất động sản; mua bán vật liệu xây dựng; mua bán và cho thuê máy móc và thiết bị công trình; sản xuất và gia công các sản phẩm cơ khí và vật liệu bê tông (không sản xuất và gia công tại trụ sở); khai thác đá, cát, sỏi, đất sét: gia công chế biến đất, đá, cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, khách sạn; sản xuất mua bán các loại ống cống bê tông cốt thép theo công nghệ quay ép, ly tâm, và bê tông nhựa nóng (không sản xuất tại trụ sở); đại lý mua bán bia rượu, nước giải khát; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); dịch vụ quảng cáo; bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

Tên tiếng Anh: CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION.

Tên viết tắt: CTC.

Mã chứng khoán niêm yết: CTI - Sàn HOSE.

Trụ sở chính: Số 168 khu phố 11, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Như Hoàng	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Khang	Thành viên
Ông	Nguyễn Xuân Cường	Thành viên
Ông	Nguyễn Hồng Hải	Thành viên
Ông	Vũ Mạnh Cường	Thành viên
Ông	Đới Hùng Cường	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Bà	Vũ Thị Hồng	Trưởng ban
Bà	Đầu Thị Huyền	Thành viên
Bà	Vũ Thị Thúy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
Bà	Trương Hồng Loan	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 26/07/2022)
Ông	Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm từ ngày 05/07/2022)
Ông	Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Đới Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng

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

Ông	Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
-----	-------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

6. Xác nhận

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

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



.....
Trần Như Hoàng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

Số: A1022555-R/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.10 trong báo cáo tài chính riêng đính kèm. Theo đó, Công ty đã kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng cơ bản hình thành tài sản cố định tại chi nhánh Trung tâm Du lịch Đảo Ó - Đồng Trường vào cuối năm 2020 theo nguyên giá đề nghị quyết toán và ước tính hao mòn theo thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trên đất của các tài sản cố định đã ghi nhận. Báo cáo tài chính riêng đính kèm báo cáo này không bao gồm các điều chỉnh có thể phát sinh từ thông tin nêu trên.

**Lê Hùng Dũng****Phó Tổng Giám đốc**

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

Thay mặt và đại diện

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

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Như Yên**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5444-2020-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		476.699.164.310	451.210.326.267
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	36.456.884.571	126.171.409.691
1. Tiền	111		36.456.884.571	96.171.409.691
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		288.668.666.137	203.984.515.543
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	75.749.769.216	79.010.564.190
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12.501.756.202	17.427.757.268
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	72.878.202.267	39.510.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	144.357.736.128	82.897.697.368
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4	(16.818.797.676)	(14.861.503.283)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	148.232.274.746	116.223.161.984
1. Hàng tồn kho	141		148.232.274.746	116.223.161.984
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.341.338.856	4.831.239.049
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	708.187.916	505.919.586
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.646.670	294.081.503
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	2.605.504.270	4.031.237.960
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.141.469.250.424	1.191.183.513.769
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		21.202.831.725	73.611.048.539
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	6.527.103.092	59.622.352.251
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	14.675.728.633	13.988.696.288
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		242.838.646.105	233.414.034.465
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	219.480.078.833	208.317.706.513
- Nguyên giá	222		505.264.210.679	471.971.515.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(285.784.131.846)	(263.653.808.943)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	8.615.961.200	9.846.812.792
- Nguyên giá	225		11.898.232.112	11.898.232.112
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(3.282.270.912)	(2.051.419.320)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	14.742.606.072	15.249.515.160
- Nguyên giá	228		100.823.144.596	100.823.144.596
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(86.080.538.524)	(85.573.629.436)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	241.631.197.270	210.003.787.016
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		241.631.197.270	210.003.787.016
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	576.679.943.446	607.769.494.554
1. Đầu tư vào công ty con	251		658.120.000.000	658.120.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.400.000.000	2.400.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(83.840.056.554)	(52.750.505.446)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		59.116.631.878	66.385.149.195
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	59.116.631.878	66.385.149.195
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.618.168.414.734	1.642.393.840.036

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		562.201.360.964	609.185.980.083
I. Nợ ngắn hạn	310		327.135.587.554	365.306.622.703
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	127.186.295.555	162.517.019.205
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	53.348.928.897	79.840.302.676
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	1.551.687.236	469.809.517
4. Phải trả người lao động	314		11.338.469.600	10.369.525.501
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	4.116.296.585	4.092.138.941
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	5.621.093.568	7.436.931.540
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	18.642.677.987	23.404.268.957
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	89.604.451.328	60.678.934.245
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.725.686.798	16.497.692.121
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		235.065.773.410	243.879.357.380
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	39.057.608.424	44.499.227.543
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	182.042.436.353	186.201.433.549
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	13.965.728.633	13.178.696.288
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.055.967.053.770	1.033.207.859.953
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.055.967.053.770	1.033.207.859.953
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		629.999.970.000	629.999.970.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		629.999.970.000	629.999.970.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		374.588.200.000	374.588.200.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(155.036.000.000)	(155.036.000.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		42.192.357.881	42.192.357.881
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		164.211.405.462	141.452.211.645
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		141.152.211.645	124.408.568.278
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		23.059.193.817	17.043.643.367
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		11.120.427	11.120.427
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.618.168.414.734	1.642.393.840.036



Nguyễn Thị Lý
Người lập



Bùi Tiên Vương
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 29 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	427.740.104.812	436.339.697.920
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	427.740.104.812	436.339.697.920
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	320.549.798.204	387.404.175.506
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		107.190.306.608	48.935.522.414
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	24.118.849.125	66.776.065.527
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	55.235.750.790	52.918.268.558
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.333.472.406	23.744.008.078
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	7.246.283.820	4.893.083.239
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	41.369.897.928	35.278.275.645
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		27.457.223.195	22.621.960.499
11. Thu nhập khác	31	VI.7	443.554.148	1.456.632.392
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.994.721.141	7.034.949.524
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.551.166.993)	(5.578.317.132)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		25.906.056.202	17.043.643.367
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.846.862.385	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		23.059.193.817	17.043.643.367

Nguyễn Thị Lý
Người lập

Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 29 tháng 03 năm 2023

Bùi Tiên Vương
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		25.906.056.202	17.043.643.367
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		23.766.356.115	16.243.334.334
- Các khoản dự phòng	03	VI.5, 6	33.833.877.846	30.843.349.498
- 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	VI.4	(24.118.849.125)	(67.953.398.497)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	23.333.472.406	23.744.008.078
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		82.720.913.444	19.920.936.780
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(62.600.408.411)	30.857.559.326
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(32.009.112.762)	82.593.827.124
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(71.505.586.470)	1.824.245.906
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		7.066.248.987	(14.991.874.800)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23.309.314.762)	(24.984.337.571)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(1.421.128.695)	(1.111.561.209)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.349.166.747)	(14.973.360.164)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(104.407.555.416)	79.135.435.393
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(63.471.843.233)	(38.099.235.598)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.571.200.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(22.587.085.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.727.046.892	73.719.660.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7.070.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		33.671.306.750	57.162.598.682
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.073.489.591)	65.697.138.084

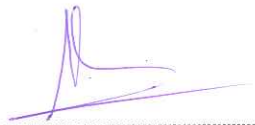
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)


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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	210.917.949.702	412.438.413.159
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(184.924.429.815)	(455.210.575.551)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.227.000.000)	(6.474.501.431)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(54.797.797.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		24.766.519.887	(104.044.460.823)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(89.714.525.120)	40.788.112.654
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		126.171.409.691	85.383.297.037
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	36.456.884.571	126.171.409.691


 Nguyễn Thị Lý
 Người lập

Đồng Nai, Việt Nam
 Ngày 29 tháng 03 năm 2023


 Bùi Tiến Vương
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Xuân Quang
 Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thông tin chung về Công ty****Thành lập**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (gọi tắt là "Công ty"), được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600459834 ngày 19/9/2007, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười ba ngày 29/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp về việc tăng vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, sản xuất công nghiệp, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; thi công công trình điện dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; vận tải hàng hoá đường bộ; gia công chế biến đất, đá và cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh bất động sản; mua bán vật liệu xây dựng; mua bán và cho thuê máy móc và thiết bị công trình; sản xuất và gia công các sản phẩm cơ khí và vật liệu bê tông (không sản xuất và gia công tại trụ sở); khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; gia công chế biến đất, đá, cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, khách sạn; sản xuất mua bán các loại ống cống bê tông cốt thép theo công nghệ quay ép, ly tâm, và bê tông nhựa nóng (không sản xuất tại trụ sở); đại lý mua bán bia rượu, nước giải khát; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); dịch vụ quảng cáo; bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

Tên tiếng Anh: CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION.

Tên viết tắt: CTC.

Mã chứng khoán niêm yết: CTI - Sàn HoSE.

Trụ sở chính: Số 168 khu phố 11, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

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

Các dự án sẽ hoạt động theo vòng đời của dự án.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 366 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 470 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có sáu (06) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
a. Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Đầu tư xây dựng khai thác kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.	83,10%	83,10%	83,10%
b. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Xây dựng công trình giao thông. Đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	59,57%	59,57%	59,57%
c. Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	66,48%	66,48%	66,48%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
d. Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI Địa chỉ: Số 370/2A Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	- Buôn bán ô tô và xe có động cơ khác. - Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác. - Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Chi tiết: Đăng kiểm xe cơ giới.	93,67%	93,67%	93,67%
e. Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	67,53%	67,53%	67,53%
f. Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI Địa chỉ: số 01B, Đường Tôn Đức Thắng, Tổ 3B KP8, TT Vĩnh An, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống, điều hành tua du lịch, vận tải hành khách đường thủy nội địa....	100,00%	100,00%	100,00%

6.2. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên chi nhánh và địa chỉ:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO: Km 4+100 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO: Số 1B, đường Tôn Đức Thắng, tổ 3B, KP 8, thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản được ghi nhận theo giá trị hiện tại được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường đối với các khoản doanh nghiệp đi vay.

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình sản xuất công, đá và xây dựng các công trình.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền, riêng đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm công trình xuất kho theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

Tài sản cố định hữu hình mua theo phương thức trả chậm

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm được thanh toán theo phương thức trả chậm: Là giá mua trả tiền ngay tại thời điểm mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại). Khoản chênh lệch giữa giá mua trả chậm và giá mua trả tiền ngay được hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo kỳ hạn thanh toán.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính: Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và 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. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Tài sản cố định vô hình là quyền thu phí giao thông

Nguyên giá Quyền thu phí giao thông được xác định theo giá trị quyết toán của dự án trên cơ sở là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải chi ra để thực hiện đầu tư vào dự án theo các hợp đồng đã ký kết tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

6.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	5- 40 năm
<i>Máy móc, thiết bị</i>	3 - 15 năm
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	4 - 15 năm
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	4 - 5 năm
<i>Tài sản cố định khác</i>	3 - 40 năm
<i>Quyền sử dụng đất</i>	33 năm

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Ngoài ra, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của công ty còn bao gồm quyền sử dụng đất đã thanh toán cho người chuyển nhượng và đã được bàn giao đất cho công ty nhưng đang tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng và quyền sở hữu đất.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí khai thác mỏ đá; Chi phí sửa chữa, cải tạo TSCĐ; Công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dự án khai thác đá được phân bổ theo thời gian khai thác mỏ đá.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả 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 thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí lãi vay; chi phí giá vốn dịch vụ xấp xỉ đã quyết toán với chủ đầu tư theo tiến độ hoàn thành từng hạng mục... đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm, dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng cho việc sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ định kỳ (theo yêu cầu kỹ thuật) và dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu 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, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác); lãi tỷ giá hối đoái.

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

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

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp phát sinh trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên kết, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN hiện hành cho hoạt động kinh doanh là 20%. Riêng hoạt động nhà ở xã hội áp dụng mức thuế suất 10%.

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

Nợ phải trả tài chính

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

Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	36.456.884.571	96.171.409.691
Tiền mặt	2.002.695.201	42.604.681.537
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.454.189.370	53.566.728.154
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	30.000.000.000
Cộng	36.456.884.571	126.171.409.691

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 47 - 49).**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Khách hàng trong nước	75.749.769.216	(12.808.717.642)	79.010.564.190	(12.470.319.153)
- Các bên liên quan	49.435.070.769	-	44.771.579.217	-
<i>Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận</i>	1.955.892.739	-	6.659.215.358	-
<i>Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91</i>				
<i>Cần Thơ - An Giang</i>	15.993.953.399	-	19.821.650.464	-
<i>Công ty CP BOT 319 Cường</i>				
<i>Thuận CTI</i>	21.015.798.121	-	4.992.783.356	-
<i>Công ty CP Đầu tư BOT An</i>				
<i>Thuận Phát</i>	7.969.823.008	-	10.800.543.737	-
<i>Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới</i>				
<i>Cường Thuận CTI</i>	2.217.200	-	-	-
<i>Công ty CP Du Lịch Cường</i>				
<i>Thuận CTI</i>	2.497.386.302	-	2.497.386.302	-
- Khách hàng khác	26.314.698.447	(12.808.717.642)	34.238.984.973	(12.470.319.153)
Cộng	75.749.769.216	(12.808.717.642)	79.010.564.190	(12.470.319.153)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	12.501.756.202	(4.010.080.034)	17.427.757.268	(2.391.184.130)
- Doanh nghiệp tư nhân Ngọc Thanh Xuân	-	-	2.100.000.000	-
- Công ty CP Địa chất & Môi Trường Miền Đông	2.082.239.086	-	2.082.239.086	-
- Hợp tác xã An Phát	3.155.999.897	-	3.155.999.897	-
- Nhà cung cấp trong nước khác	7.263.517.219	(4.010.080.034)	10.089.518.285	(2.391.184.130)
Cộng	12.501.756.202	(4.010.080.034)	17.427.757.268	(2.391.184.130)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Ngắn hạn - Bên liên quan	19.782.953.108	-	39.510.000.000	-
<i>Công ty CP ĐT BOT An Thuận Phát (a)</i>	19.782.953.108	-	39.510.000.000	-
- Nợ dài hạn đến hạn thu	53.095.249.159	-	-	-
<i>Công ty CP ĐT Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (b)</i>	53.095.249.159	-	-	-
Cộng	72.878.202.267	-	39.510.000.000	-
b. Dài hạn				
Cho vay các bên liên quan	6.527.103.092	-	59.622.352.251	-
<i>Công ty CP ĐT Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (b)</i>	6.527.103.092	-	59.622.352.251	-
Cộng	6.527.103.092	-	59.622.352.251	-

Thuyết minh các khoản cho vay

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
a. Cho Công ty CP ĐT BOT An Thuận Phát vay				
Số 01/2018/HĐCV và Phụ lục	12 tháng	9,5%	19.782.953.108	Tín chấp
b. Cho Công ty CP ĐT Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang vay				
Số 117/HĐCV-CTC/2019	36 tháng	9,5%	31.678.700.502	Tín chấp
Số 80/HĐCV-CTC/2019	36 tháng	9,5%	21.416.548.657	Tín chấp
Số 90/HĐCV-CTC/2021	36 tháng	9,5%	6.527.103.092	Tín chấp

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Phải thu khác từ các bên liên quan	3.810.909.805	-	9.767.451.796	-
- Phải thu khác	11.339.744.000	-	11.381.144.000	-
- Tạm ứng thực hiện dự án (*)	127.138.320.098	-	60.259.202.300	-
- Tạm ứng cho nhân viên	2.068.762.225	-	1.489.899.272	-
Cộng	144.357.736.128	-	82.897.697.368	-
b. Dài hạn				
- Ký quỹ phục hồi môi trường	7.390.943.977	-	6.056.146.305	-
- Ký cược, ký quỹ khác	7.284.784.656	-	7.932.549.983	-
Cộng	14.675.728.633	-	13.988.696.288	-

(*) Khoản tạm ứng cho nhân viên thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án đang triển khai của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán:	18.071.266.605	1.252.468.929	17.058.320.721	2.196.817.438
+ Các khoản phải thu quá hạn thanh toán của nhiều khách hàng	18.071.266.605	1.252.468.929	17.058.320.721	2.196.817.438

8. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	13.852.131.580	-	15.308.986.525	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	105.423.925.842	-	71.716.448.233	-
Thành phẩm	27.764.479.887	-	26.709.012.154	-
Hàng hoá	1.191.737.437	-	2.488.715.072	-
Cộng	148.232.274.746	-	116.223.161.984	-

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

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

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
+ Công trình Tuyến thoát nước Đường số 2 Nhơn Trạch	4.360.079.793	-	9.773.892	-
+ Công trình đường N5, N6 KCN Lộc An - Bình Sơn	26.389.960.702	-	-	-
+ Công trình trạm cân tải trọng xe QL1A	13.679.199.556	-	756.837.955	-
+ Công trình đường D5 KCN Hữu Thạnh - Long An	17.864.761.805	-	21.958.260.426	-
+ Công trình Khu nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	29.309.920.087	-	16.412.899.189	-
+ Công trình đường Song Hành KCN Châu Đức	-	-	9.791.682.228	-
+ Công trình đường Đ.25A Khu công nghiệp Châu đức	-	-	9.420.766.925	-
+ Các công trình khác	13.820.003.899	-	13.366.227.618	-
Cộng	105.423.925.842	-	71.716.448.233	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
- Mua sắm	-	-	14.392.892.991	-
Mua thiết bị làm máy xay	-	-	14.392.892.991	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	241.631.197.270	-	195.610.894.025	-
Giá trị các quyền sử dụng đất				
+ đang trong thời gian chuyển đổi mục đích sử dụng và sang tên (*)	197.211.356.524	-	156.285.806.137	-
+ Chi phí dự án KCN Tân An - Vĩnh Cửu	1.746.037.770	-	1.391.965.935	-
+ Chi phí dự án khai thác mỏ đá Đồi chùa 3 Thiện Tân (**)	35.420.689.739	-	30.839.805.533	-
+ Chi phí xây dựng cơ bản khác	7.253.113.237	-	7.093.316.420	-
Cộng	241.631.197.270	-	210.003.787.016	-

(*) Bao gồm các chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ các cá nhân cho Công ty. Hiện công ty đang hoàn tất các thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

(**) Công ty đang chờ cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp phép khai thác mỏ đá.

10. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 50)**11. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	11.898.232.112	11.898.232.112
Số dư cuối năm	11.898.232.112	11.898.232.112
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2.051.419.320	2.051.419.320
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.230.851.592	1.230.851.592
Số dư cuối năm	3.282.270.912	3.282.270.912
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	9.846.812.792	9.846.812.792
Số dư cuối năm	8.615.961.200	8.615.961.200

* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: không có.

* Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: không có.

* Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản: theo điều 21 của Hợp đồng cho thuê tài chính số 23/2020/CN.MN-CTTC, cuối thời hạn thuê Công ty Cường Thuận sẽ mua lại các tài sản đi thuê này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền thu phí tỉnh lộ 16 (**)	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	16.728.000.000	83.670.838.182	424.306.414	100.823.144.596
Số dư cuối năm	16.728.000.000	83.670.838.182	424.306.414	100.823.144.596
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.478.484.840	83.670.838.182	424.306.414	85.573.629.436
<i>Giảm khác</i>	506.909.088	-	-	506.909.088
Số dư cuối năm	1.985.393.928	83.670.838.182	424.306.414	86.080.538.524
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	15.249.515.160	-	-	15.249.515.160
Số dư cuối năm	14.742.606.072	-	-	14.742.606.072

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 424.306.414 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

(**) Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: Quyền thu phí Tỉnh lộ 16 là tài sản thuộc Hợp đồng BOT đã hết thời gian thu phí và đang trong thời gian chờ chuyển giao cho cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	708.187.916	505.919.586
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	314.251.220	291.711.295
Chi phí sửa chữa TSCĐ	141.279.962	149.342.305
Các khoản khác	252.656.734	64.865.986
b. Chi phí trả trước dài hạn	59.116.631.878	66.385.149.195
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	449.618.458	2.857.265.648
Chi phí sửa chữa TSCĐ	13.675.902.786	13.268.816.126
Chi phí cải tạo nhà máy làm công	22.399.085.854	30.970.698.334
Chi phí khai thác các mỏ đá	20.609.104.022	16.720.241.614
Các khoản khác	1.982.920.758	2.568.127.473
Cộng	59.824.819.794	66.891.068.781

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	127.186.295.555	127.186.295.555	162.517.019.205	162.517.019.205
Nhà cung cấp trong nước	127.186.295.555	127.186.295.555	162.517.019.205	162.517.019.205
- Công ty TNHH MTV Ngọc Bảo Trâm	3.885.158.580	3.885.158.580	-	-
- Công ty MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	34.321.527.780	34.321.527.780	11.225.651.680	11.225.651.680
- Công ty CP Công Nghệ Tiên Phong	1.425.150.273	1.425.150.273	13.815.339.710	13.815.339.710
- Công ty CP XD 14-9	1.183.502.552	1.183.502.552	22.859.473.593	22.859.473.593
- Các bên liên quan	46.683.959.462	46.683.959.462	46.683.959.462	46.683.959.462
<i>Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI</i>	<i>46.683.959.462</i>	<i>46.683.959.462</i>	<i>46.683.959.462</i>	<i>46.683.959.462</i>
- Nhà cung cấp trong nước khác	39.686.996.908	39.686.996.908	67.932.594.760	67.932.594.760
Cộng	127.186.295.555	127.186.295.555	162.517.019.205	162.517.019.205

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Khách hàng trong nước	53.348.928.897	79.840.302.676
- BQL dự án huyện Nhơn Trạch	7.476.136.000	47.416.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	10.065.564.975	-
- Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	6.133.322.127
- Bên liên quan	23.177.524.321	10.973.819.294
<i>Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận</i>	<i>17.212.040.581</i>	<i>10.973.819.294</i>
<i>Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI</i>	<i>1.478.157.520</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang</i>	<i>4.487.326.220</i>	-
- Khách hàng khác	12.629.703.601	15.317.161.255
Cộng	53.348.928.897	79.840.302.676

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	9.983.117.630	8.873.637.497	1.109.480.133
Thuế thu nhập cá nhân	469.809.517	2.432.959.572	2.460.561.986	442.207.103
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.421.128.695	1.421.128.695	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.373.028.743	1.373.028.743	-
Cộng	469.809.517	15.215.234.640	14.133.356.921	1.551.687.236
	01/01/2022	Số cần trừ trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	4.031.237.960	1.425.733.690	-	2.605.504.270
Cộng	4.031.237.960	1.425.733.690	-	2.605.504.270

17. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	961.224.975	937.067.331
Chi phí lãi vay	961.224.975	937.067.331
Chi phí phải trả khác	3.155.071.610	3.155.071.610
Cộng	4.116.296.585	4.092.138.941

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Giá trị chênh lệch của TSCĐ do Công ty bán và thuê lại chính TSCĐ đã bán	2.031.601.968	2.031.601.968
Doanh thu nhận trước dự án Nhà ở xã hội	3.589.491.600	3.768.965.940
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	-	1.636.363.632
Cộng	5.621.093.568	7.436.931.540
b. Dài hạn		
Giá trị chênh lệch của TSCĐ do Công ty bán và thuê lại chính TSCĐ đã bán	592.550.565	2.624.152.538
Doanh thu nhận trước dự án Nhà ở xã hội	38.465.057.859	41.875.075.005
Cộng	39.057.608.424	44.499.227.543

19. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	870.216.569	782.135.442
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	917.461.061	228.889.482
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	19.800.000	19.800.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	16.835.200.357	22.373.444.033
Cộng	18.642.677.987	23.404.268.957

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2022	01/01/2022
(*) Trong đó		
- Các khoản phải trả bên liên quan	8.992.414.902	8.356.435.902
+ Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát	231.048.000	1.244.585.000
+ Công ty CP Đăng kiểm xe cơ giới Cường Thuận CTI	7.860.000.000	4.860.000.000
+ Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	56.371.000	1.406.855.000
+ Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI	844.995.902	844.995.902
- Các khoản phải trả khác	7.842.785.455	14.017.008.131
+ Phải trả khác	7.842.785.455	14.017.008.131
Cộng	16.835.200.357	22.373.444.033

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Vay ngắn hạn	84.366.451.328	84.366.451.328	54.956.386.377	54.956.386.377
- Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch (a)	84.366.451.328	84.366.451.328	54.956.386.377	54.956.386.377
Vay dài hạn đến hạn trả	5.238.000.000	5.238.000.000	5.722.547.868	5.722.547.868
- Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch (a)	2.784.000.000	2.784.000.000	2.068.547.868	2.068.547.868
- Ngân hàng Phương Đông (b)	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
- Thuê tài chính: Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương VN - CN.TPHCM (e)	2.454.000.000	2.454.000.000	2.454.000.000	2.454.000.000
Cộng	89.604.451.328	89.604.451.328	60.678.934.245	60.678.934.245
b. Dài hạn				
Vay ngân hàng	31.224.436.353	31.224.436.353	32.929.433.549	32.929.433.549
- Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch (a)	6.224.436.353	6.224.436.353	7.929.433.549	7.929.433.549
- Ngân hàng Đại Dương (c)	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Trái phiếu phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá (d)	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Thuê tài chính	818.000.000	818.000.000	3.272.000.000	3.272.000.000
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương VN-CN.TPHCM (e)	818.000.000	818.000.000	3.272.000.000	3.272.000.000
Cộng	182.042.436.353	182.042.436.353	186.201.433.549	186.201.433.549

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**Thuyết minh các khoản vay và thuê tài chính****(a) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng Công thương Nhon Trạch (Vietinbank)**

Vay ngắn hạn NH Công Thương Nhon Trạch theo hợp đồng cho vay hạn mức số 19/2022-HĐCVHM/NHCT681-CTI, ngày 15/06/2022, hạn mức tín dụng 150 tỷ. Mục đích vay vốn để thanh toán cho các công trình, phục vụ sản xuất. Hạn mức tín dụng này bao gồm các khoản nợ được điều chỉnh bởi Hợp đồng tín dụng số 18/2020-HĐCVHM/NHCT681-CTI ngày 09/12/2020, với thời hạn cho vay cụ thể mỗi lần giải ngân tối đa 09 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 6,5%, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm 9 tháng trả lãi sau + biên độ 4,00%/năm. Biện pháp bảo đảm là các tài sản thế chấp được qui định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa công ty và Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch.

Vay trung hạn NH Công Thương Nhon Trạch theo Hợp đồng cho vay từng lần số 1711/2021-HĐCVTL/NHCT681-CTI, ngày 17/11/2021, tổng số tiền cho vay không vượt quá 13,222 tỷ. Thời hạn trả nợ là 60 tháng. Lãi suất vay vốn: 9%/năm cố định trong 3 năm đầu tiên. Mục đích vay để thanh toán cho dự án máy xay đá số 2. Tài sản thế chấp là máy móc thiết bị thuộc dự án máy xay đá số 2 để phục vụ việc khai thác mỏ đá Xuân Hòa, được qui định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa công ty và Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch.

(b) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng Phương Đông

Vay NH TMCP Ngân hàng Phương Đông - chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng tín dụng số 0300/2019/HĐTD-OCB-DN, ngày 27/11/2019, với số tiền vay 4 tỷ, với thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay để mua sắm phương tiện vận tải, phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay bằng 10,9%/năm. Tài sản đảm bảo là 04 xe ben mới 100% nhãn hiệu Shacman biển số 60C-515.09, 60C-508.33, 60C-513.27 và 60C-519.95. Đến 31/12/2022, Công ty đã tất toán khoản vay này.

(c) Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng Đại Dương (Oceanbank)

Vay dài hạn NH TMCP Ngân hàng OCEANBANK - chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng cho vay số 0002/2021-HĐCV/OCEANBANK.DONGNAI-KHDN, ngày 29/01/2021, với số tiền vay 50 tỷ, với thời hạn cho vay tối đa 05 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm tại quầy kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ tối thiểu 3,1%/năm và điều chỉnh 6 tháng/lần. Lãi suất năm 2022 là 9,2%. Tài sản đảm bảo theo Thỏa thuận ba bên số 0001/2021/TTBB/OCEANBANK.DONGNAI ngày 29/01/2021 về việc giải ngân vốn vay và phong tỏa số tiền trên tài khoản thanh toán và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0004/2021/HĐTC/OJBĐNai-KHDN ngày 29/01/2021.

(d) Thuyết minh thông tin trái phiếu phát hành

Ngày 11/06/2021, Công ty đã phát hành trái phiếu riêng lẻ thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tp.HCM với tổng giá trị 150 tỷ, kỳ hạn 36 tháng, mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, tổng số trái phiếu thực tế phát hành: 150 trái phiếu. Loại hình: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có đảm bảo bằng tài sản. Trái phiếu có lãi suất cố định trong 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,2%/năm, 02 kỳ tính lãi cuối cùng là 10,6%/năm. Mục đích phát hành để thực hiện dự án đầu tư khai thác mỏ và bổ sung vốn lưu động công ty. Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất đối với khu đất tại địa chỉ xã Phước Tân, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC 796540 do UBND Tp. Biên Hòa cấp thuộc sở hữu của Công ty; 8.600.000 cổ phần CTI thuộc sở hữu của bên thứ 3 và toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các cổ phần đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)*(e) Thuyết minh các khoản nợ thuê tài chính*

Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương VN - CN.TPHCM

Số hợp đồng	Ngày thuê	Thời gian thuê	Lãi suất
Số 31/2018/CN.MN-CCTC	20/11/2018	48 tháng	Lãi suất 8,5%/ năm trong 3 tháng đầu kể từ khi giải ngân và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần.
Số 23/2020/CN.MN-CTTC và Phụ lục Hợp đồng số 01	06/04/2020	48 tháng	Lãi suất 9,5%/ năm trong 3 tháng đầu kể từ khi giải ngân và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần.

21. Dự phòng phải trả**Dài hạn**

Dự phòng phải trả chi phí hoàn nguyên môi trường

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
Dài hạn	13.965.728.633	13.178.696.288
Dự phòng phải trả chi phí hoàn nguyên môi trường	13.965.728.633	13.178.696.288
Cộng	13.965.728.633	13.178.696.288

22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem trang 51).**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2022	Tỷ lệ vốn góp	01/01/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận Idico (Cổ phiếu quỹ)	13,02%	82.000.000.000	13,02%	82.000.000.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	86,98%	547.999.970.000	86,98%	547.999.970.000
Cộng	100%	629.999.970.000	100%	629.999.970.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

	31/12/2022	01/01/2022
* Số lượng cổ phiếu quỹ	8.200.000	8.200.000
* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm	-	-

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

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	629.999.970.000	629.999.970.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	629.999.970.000	629.999.970.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	629.999.970.000	629.999.970.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	54.799.997.000

d. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

	Năm 2022	Năm 2021
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	Chưa công bố	10%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

e. Cổ phiếu	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	62.999.997	62.999.997
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	62.999.997	62.999.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	62.999.997	62.999.997
Số lượng cổ phiếu được mua lại	8.200.000	8.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.799.997	54.799.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	54.799.997	54.799.997
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
f. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	42.192.357.881	42.192.357.881
Nguồn vốn đầu tư XDCB	11.120.427	11.120.427
Cộng	42.203.478.308	42.203.478.308

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư của doanh nghiệp.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2022	Năm 2021
a. Doanh thu		
Doanh thu bán xăng dầu	40.119.088.101	29.295.436.368
Doanh thu bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	56.388.615.526	31.585.741.507
Doanh thu thi công lắp đặt và xây dựng công trình	258.909.244.893	317.374.377.960
Doanh thu dịch vụ thu phí hộ	29.633.394.984	33.502.588.125
Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng	35.294.062.408	15.722.665.535
Doanh thu khác	7.395.698.900	8.858.888.425
Cộng	427.740.104.812	436.339.697.920
b. Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm 2022	Năm 2021
<i>Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận</i>	<i>14.579.456.313</i>	<i>25.495.825.550</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang</i>	<i>12.486.987.685</i>	<i>23.770.785.047</i>
<i>Công ty CP ĐT BOT An Thuận Phát</i>	<i>4.798.330.784</i>	<i>13.769.616.609</i>
<i>Công ty CP Đăng kiểm cơ giới Cường Thuận CTI</i>	<i>3.241.252.420</i>	<i>2.608.965.077</i>
<i>Công ty CP BOT 319 Cường Thuận Idico</i>	<i>18.673.015.432</i>	<i>148.795.707.355</i>
Cộng	53.779.042.634	214.440.899.638

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán xăng dầu	40.119.088.101	29.295.436.368
Doanh thu thuần bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	56.388.615.526	31.585.741.507
Doanh thu thuần thi công lắp đặt và xây dựng công trình	258.909.244.893	317.374.377.960
Doanh thu thuần dịch vụ thu phí hộ	29.633.394.984	33.502.588.125
Doanh thu thuần dịch vụ du lịch và nhà hàng	35.294.062.408	15.722.665.535
Doanh thu thuần khác	7.395.698.900	8.858.888.425
Cộng	427.740.104.812	436.339.697.920
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán xăng dầu	39.080.495.292	27.289.312.706
Giá vốn bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	44.336.785.890	24.204.682.238
Giá vốn thi công lắp đặt và xây dựng công trình	198.402.856.010	307.848.751.770
Giá vốn dịch vụ thu phí hộ	9.055.848.591	9.562.043.727
Giá vốn dịch vụ du lịch và nhà hàng	25.073.467.137	13.260.878.691
Giá vốn hoạt động khác	4.600.345.284	5.238.506.374
Cộng	320.549.798.204	387.404.175.506
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.292.249.125	3.408.565.527
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.826.600.000	63.367.500.000
Cộng	24.118.849.125	66.776.065.527
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	23.333.472.406	23.744.008.078
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	31.089.551.108	28.648.228.348
Chi phí tài chính khác	812.727.276	526.032.132
Cộng	55.235.750.790	52.918.268.558
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	5.090.974.735	3.176.109.725
Chi phí vật liệu, bao bì	70.909.092	153.346.729
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.014.545	57.636.363
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.250.601.552	37.375.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	343.228.458	644.935.117
Chi phí bằng tiền khác	479.555.438	823.679.309
Cộng	7.246.283.820	4.893.083.239

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)	Năm 2022	Năm 2021
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	18.804.317.278	18.107.812.426
Chi phí vật liệu, bao bì	78.369.784	127.794.501
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.800.000	583.183.951
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.745.719.679	2.609.047.436
Thuế, phí, lệ phí	1.000.000	5.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	2.222.945.359	1.688.638.385
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.247.859.181	6.099.016.819
Chi phí bằng tiền khác	6.265.886.647	6.057.782.127
Cộng	41.369.897.928	35.278.275.645
7. Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	9.090.909	1.177.332.970
Các khoản thu khác	434.463.239	279.299.422
Cộng	443.554.148	1.456.632.392
8. Chi phí khác		
Tiền chậm nộp thuế	362.321.015	6.310.876.188
Các khoản khác	1.632.400.126	724.073.336
Cộng	1.994.721.141	7.034.949.524
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	152.103.517.279	139.592.996.536
Chi phí nhân công	87.430.616.747	78.740.517.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ	25.245.825.485	23.835.901.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.467.236.344	14.644.041.090
Chi phí khác bằng tiền	11.352.232.780	7.647.297.765
Cộng	315.599.428.635	264.460.753.941
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		
Tổng các khoản điều chỉnh	(17.908.550.898)	(48.854.017.261)
<i>Điều chỉnh tăng</i>	3.918.049.102	10.314.735.909
<i>Điều chỉnh giảm</i>	(21.826.600.000)	(70.018.230.321)
2. Tổng thu nhập chịu thuế		
<i>Thu nhập chịu thuế hoạt động SXKD</i>	6.496.658.785	(44.458.812.252)
<i>Thu nhập chịu thuế nhà ở xã hội</i>	1.500.846.519	1.798.961.207

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)	Năm 2022	Năm 2021
3. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.846.862.385	-
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.449.416.409	-
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	1.397.445.976	-
4. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.846.862.385	-

11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

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

11.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2022		
VND	100	(3.115.693.955)
VND	-100	3.115.693.955
Năm 2021		
VND	100	(2.628.564.183)
VND	-100	2.628.564.183

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Rủi ro về bất động sản**

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

11.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Phải thu về cho vay

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng các khoản cho vay đều là các bên liên quan không bị suy giảm vì các công ty này đều đang trong quá trình kinh doanh ổn định và có khả năng thanh toán.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu khách hàng quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Dưới 90 ngày	62.148.793.970	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	13.600.975.246
Tổng cộng giá trị ghi sổ	62.148.793.970	-	-	13.600.975.246
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(12.808.717.642)
Giá trị thuần	62.148.793.970	-	-	792.257.604
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Dưới 90 ngày	64.343.427.599	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	14.667.136.591
Tổng cộng giá trị ghi sổ	64.343.427.599	-	-	14.667.136.591
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(12.470.319.153)
Giá trị thuần	64.343.427.599	-	-	2.196.817.438

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	89.604.451.328	182.042.436.353	-	271.646.887.681
Phải trả người bán	127.186.295.555	-	-	127.186.295.555
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	20.951.496.942	-	-	20.951.496.942
Cộng	237.742.243.825	182.042.436.353	-	419.784.680.178
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	60.678.934.245	186.201.433.549	-	246.880.367.794
Phải trả người bán	162.517.019.205	-	-	162.517.019.205
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	26.465.582.974	-	-	26.465.582.974
Cộng	249.661.536.424	186.201.433.549	-	435.862.969.973

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay, nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng sẽ được trả đúng hạn.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng phần lớn quyền sở hữu máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và một số tài sản khác làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (xem trang 52)

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	210.917.949.702	412.438.413.159
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	184.924.429.815	455.210.575.551

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

Tại thuyết minh V.10 trình bày về việc ghi nhận các tài sản cố định (TSCĐ) hình thành trên đất tại chi nhánh Trung tâm Du lịch Đảo Ó - Đồng Trường vào cuối năm 2020 của công ty mô tả về mặt pháp lý chưa đầy đủ. Vì vậy, nguyên giá tài sản cố định này sẽ được điều chỉnh và ghi nhận đầy đủ theo giá trị quyết toán công trình hoàn thành sau khi có ý kiến chính thức của các Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc sử dụng đất tại Khu du lịch Đảo Ó - Đồng Trường trên địa bàn huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Công ty đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang với ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam bằng toàn bộ phần vốn góp tương ứng. (Xem thuyết minh số V.2)

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan**a) Danh sách các bên liên quan**

	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Công ty con
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Công ty con
Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng lắp máy điện nước IDICO	Công ty nhận đầu tư

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	Cho vay hoạt động	-	11.474.085.000
	Doanh thu các dịch vụ cung cấp	14.579.456.313	25.495.825.550
	Công ty thu tiền cổ tức và lãi cho vay	20.277.600.000	63.367.500.000
	Công ty phải trả tiền thu hộ từ trạm thu phí QL1	-	121.479.286.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Cho vay hoạt động	-	6.433.000.000
	Lãi cho vay	-	2.458.062.367
	Doanh thu các dịch vụ cung cấp	12.486.987.685	23.770.785.047
	Phải trả tiền thu hộ từ trạm thu phí	-	61.969.659.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	Cho vay hoạt động	-	4.680.000.000
	Doanh thu các dịch vụ cung cấp	4.798.330.784	13.769.616.609
	Phải thu lãi cho vay	2.228.716.884	2.307.524.444
	Phải trả tiền thu hộ từ trạm thu phí	21.928.040.600	15.754.585.000
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Phải thu tiền cổ tức đầu tư	1.405.000.000	-
	Mượn tiền hoạt động	3.000.000.000	-
	Doanh thu các dịch vụ cung cấp	3.241.252.420	2.608.965.077

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b) Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong năm với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Doanh thu từ các dịch vụ cung cấp	18.673.015.432	148.795.707.355
	Phải trả tiền mượn hoạt động	-	30.000.000.000
	Phải trả tiền thu hộ	6.956.855.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng lắp máy điện nước IDICO	Cổ tức được chia	144.000.000	-

c) Nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan

Các cá nhân thực hiện dự án, gồm:

Đầu Văn Dương
 Nguyễn Thị Phương Thức
 Nguyễn Văn Thuận
 Phạm Minh Tân
 Phạm Thị Ánh Tuyết
 Phạm Thị Bích Ngọc
 Trần Thị Huyền Trang
 Võ Minh Thùy

Mối quan hệ

Nhân viên công ty
 Nhân viên công ty
 Nhân viên công ty
 Nhân viên công ty
 Nhân viên công ty
 Nhân viên công ty
 Nhân viên công ty
 Nhân viên công ty

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Các cá nhân thực hiện dự án	Tạm ứng	337.340.104.000	90.664.797.000
	Hoàn ứng	270.460.986.202	8.313.340.000

d) Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	Phải thu từ các dịch vụ cung cấp	1.955.892.739	6.659.215.358
	Nhận ứng trước các dịch vụ cung cấp	-	10.973.819.294

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d) Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Cho vay dài hạn hoạt động	59.622.352.251	59.622.352.251
	Phải thu từ các dịch vụ cung cấp	15.993.953.399	19.821.650.464
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	Cho vay hoạt động	19.782.953.108	39.510.000.000
	Phải thu từ các dịch vụ cung cấp	7.969.823.008	10.800.543.737
	Phải thu lãi cho vay	151.461.930	9.767.451.796
	Phải trả tiền thu hộ	231.048.000	1.244.585.000
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Phải trả tiền mượn	7.860.000.000	4.860.000.000
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Phải thu các dịch vụ cung cấp	21.015.798.121	4.992.783.356
	Nhận ứng trước các dịch vụ cung cấp	1.478.157.520	-
	Phải trả tiền thu hộ	56.371.000	1.406.855.000
Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI	Phải thu từ các dịch vụ cung cấp	2.497.386.302	2.497.386.302
	Phải trả về hàng hóa, dịch vụ được cung cấp	46.683.959.462	46.683.959.462
	Phải trả khác	844.995.902	844.995.902
Các cá nhân thực hiện dự án	Tạm ứng	127.138.320.098	60.259.202.300

e) Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	1.243.163.000	2.216.755.699
Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	1.210.000.000	2.185.412.699
Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	300.000.000	1.275.412.699
Trương Hồng Loan	Phó Tổng Giám đốc	352.717.000	654.563.000
Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc	915.590.000	913.770.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

e) Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Tên	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc	594.238.000	1.168.513.234
Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc	533.820.000	533.000.000
Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc	650.000.000	620.817.846
Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT	65.000.000	65.000.000
Nguyễn Hồng Hải	Thành viên HĐQT	183.333.333	468.111.111
Nguyễn Sỹ Phong	Phó Tổng Giám đốc	-	185.157.500
Lê Vạn Nam	Phó Tổng Giám đốc	-	222.423.077
Cộng		6.047.861.333	10.508.936.865

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2022**

Kết quả kinh doanh năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận thu phí, sản xuất công - gói công, khai thác gia công đá các loại, dịch vụ xây lắp, bộ phận du lịch và nhà hàng, bộ phận kinh doanh xăng dầu và các dịch vụ khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	40.119.088.101	39.080.495.292	1.038.592.809
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	56.388.615.526	44.336.785.890	12.051.829.636
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	258.909.244.893	198.402.856.010	60.506.388.883
Bộ phận dịch vụ quản lý và thu phí	29.633.394.984	9.055.848.591	20.577.546.393
Bộ phận dịch vụ du lịch và nhà hàng	35.294.062.408	25.073.467.137	10.220.595.271
Bộ phận khác	7.395.698.900	4.600.345.284	2.795.353.616
Cộng	427.740.104.812	320.549.798.204	107.190.306.608

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2021

Kết quả kinh doanh năm 2021, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận thu phí, sản xuất công - gói công, khai thác gia công đá các loại, dịch vụ xây lắp, bộ phận du lịch và nhà hàng, bộ phận kinh doanh xăng dầu và các dịch vụ khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	29.295.436.368	27.289.312.706	2.006.123.662
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	31.585.741.507	24.204.682.238	7.381.059.269
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	317.374.377.960	307.848.751.770	9.525.626.190
Bộ phận dịch vụ quản lý và thu phí	33.502.588.125	9.562.043.727	23.940.544.398
Bộ phận dịch vụ du lịch và nhà hàng	15.722.665.535	13.260.878.691	2.461.786.844
Bộ phận khác	8.858.888.425	5.238.506.374	3.620.382.051
Cộng	436.339.697.920	387.404.175.506	48.935.522.414

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Công ty có xưởng sản xuất và các trạm thu phí tọa lạc trên cùng địa bàn là tỉnh Đồng Nai, hạch toán phụ thuộc, hoạt động sản xuất và kinh doanh sản phẩm dịch vụ chỉ tập trung ở tỉnh Đồng Nai và các tỉnh lân cận. Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Người lập

Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

**Bùi Tiến Vương**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Xuân Quang**

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn						
Đầu tư vào công ty con	658.120.000.000	(83.840.056.554)	574.279.943.446	658.120.000.000	(52.750.505.446)	605.369.494.554
- Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận (a)	253.470.000.000	-	253.470.000.000	253.470.000.000	-	253.470.000.000
- Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (b)	168.000.000.000	(45.314.737.006)	122.685.262.994	168.000.000.000	(41.166.768.384)	126.833.231.616
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát (c)	23.800.000.000	-	23.800.000.000	23.800.000.000	(138.671.730)	23.661.328.270
- Công ty Cổ phần Đảng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI (d)	28.100.000.000	-	28.100.000.000	28.100.000.000	-	28.100.000.000
- Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (e)	136.750.000.000	(35.358.876.738)	101.391.123.262	136.750.000.000	(8.278.622.522)	128.471.377.478
- Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI (f)	48.000.000.000	(3.166.442.810)	44.833.557.190	48.000.000.000	(3.166.442.810)	44.833.557.190
Đầu tư vào đơn vị khác	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000
Công ty Lắp máy điện nước IDICO (g)	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000
Cộng	660.520.000.000	(83.840.056.554)	576.679.943.446	660.520.000.000	(52.750.505.446)	607.769.494.554

Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn

(a) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận

Tại ngày 31/12/2022, vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận là 305 tỷ. Trong đó, Công ty đăng ký số vốn góp là 253,47 tỷ đồng chiếm 83,1% tổng số vốn điều lệ.

Trong năm 2022, Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận hoạt động kinh doanh có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong năm là doanh thu ghi nhận từ việc Công ty cung cấp cho Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận dịch vụ quản lý thu phí, bảo dưỡng Quốc lộ 1A và dịch vụ xây lắp, nhận cổ tức.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(b) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ hai ngày 02/6/2015 của Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang, với tổng số vốn đầu tư là 282 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký là 168 tỷ đồng chiếm 59,57% tổng số vốn điều lệ. Toàn bộ vốn góp này được Công ty thế chấp, đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang.

Trong năm 2022, Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang hoạt động bị lỗ. Các giao dịch trọng yếu trong năm là dịch vụ thu phí hộ, bảo dưỡng Quốc lộ 91.

(c) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ tư ngày 20/06/2020, vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát là 35,8 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký là 23,8 tỷ đồng chiếm 66,48% tổng vốn điều lệ.

Trong năm 2022, Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát hoạt động có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong năm là các khoản dịch vụ thu phí hộ, bảo dưỡng đường chuyên dùng vận chuyển VLXD tại xã Tam Phước và xã Phước Tân, các khoản cho vay và phải thu lãi cho vay tiền.

(d) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ hai ngày 22/11/2016, vốn điều lệ của Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI là 30 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký là 28,1 tỷ đồng chiếm 93,67% tổng vốn điều lệ.

Trong năm 2022, Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI hoạt động có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong năm là doanh thu cho thuê mặt bằng và chia có tức.

(e) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ tư ngày 16/06/2020, vốn điều lệ của công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 202,5 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký là 136,75 tỷ đồng chiếm 67,53% tổng vốn điều lệ.

Trong năm 2022, Công ty CP Đầu tư BOT 319 hoạt động bị lỗ. Các giao dịch trọng yếu trong năm là các khoản dịch vụ thu phí hộ, bảo dưỡng đường 319 nối dài và nút giao giữa đường 319 với đường cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2 Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(f) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ nhất ngày 09/05/2017, vốn điều lệ của công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI là 50 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký là 48 tỷ đồng chiếm 100% tổng vốn điều lệ. Hiện vốn thực góp của công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI là 48 tỷ.

Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI đang trong thời gian tái cấu trúc và sẽ đi vào hoạt động trong tương lai.

(g) Thuyết minh khoản đầu tư dài hạn khác - Công ty CP ĐTXD Lắp máy IDICO (LAMA IDICO)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600975839 đăng ký ngày 13/02/2008 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (LAMA IDICO), vốn điều lệ của Công ty CP ĐTXD Lắp máy IDICO là 80 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký 2,4 tỷ đồng chiếm 3% tổng số vốn điều lệ.

Trong năm 2022, Công ty CP ĐTXD Lắp máy IDICO hoạt động có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong năm là nhận tiền cổ tức.

Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của các khoản đầu tư dài hạn vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên căn cứ vào các Báo cáo tài chính của công ty được đầu tư hoặc theo giá gốc ban đầu trừ dự phòng suy giảm giá trị đầu tư, tùy theo từng trường hợp cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	131.035.099.913	163.197.069.335	96.922.407.853	2.948.263.327	77.868.675.028	471.971.515.456
Mua trong năm	750.000.000	8.189.279.461	3.404.000.000	45.000.000	1.100.000.000	13.488.279.461
Kết chuyển từ XDCB (*)	-	19.804.415.762	-	-	-	19.804.415.762
Số dư cuối năm	131.785.099.913	191.190.764.558	100.326.407.853	2.993.263.327	78.968.675.028	505.264.210.679
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	12.979.740.767	142.059.176.558	61.056.816.873	2.887.530.127	44.670.544.618	263.653.808.943
Khấu hao trong năm	5.891.623.905	7.846.750.609	6.522.267.915	24.813.600	1.844.866.874	22.130.322.903
Số dư cuối năm	18.871.364.672	149.905.927.167	67.579.084.788	2.912.343.727	46.515.411.492	285.784.131.846
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	118.055.359.146	21.137.892.777	35.865.590.980	60.733.200	33.198.130.410	208.317.706.513
Số dư cuối năm	112.913.735.241	41.284.837.391	32.747.323.065	80.919.600	32.453.263.536	219.480.078.833

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 48.606.044.938 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 210.740.644.038 VND.

* Đến thời điểm cuối năm tài chính 2020, công ty đã tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định (chủ yếu là nhà cửa kiến trúc và các tài sản khác) theo giá trị đề nghị quyết toán. Nguyên giá tài sản cố định này sẽ được điều chỉnh tăng/giảm và ghi nhận đầy đủ theo giá trị quyết toán công trình hoàn thành sau khi có ý kiến chính thức của các Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc sử dụng đất tại Khu du lịch đảo Ó – đảo Đồng Trường trên địa bàn huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22 Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	629.999.970.000	374.588.200.000	(155.036.000.000)	36.592.357.881	11.120.427	197.208.565.278	1.083.364.213.586
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	17.043.643.367	17.043.643.367
Trích lập quỹ	-	-	-	5.600.000.000	-	(11.200.000.000)	(5.600.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(54.799.997.000)	(54.799.997.000)
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(6.800.000.000)	(6.800.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2021	629.999.970.000	374.588.200.000	(155.036.000.000)	42.192.357.881	11.120.427	141.452.211.645	1.033.207.859.953
Số dư tại ngày 01/01/2022	629.999.970.000	374.588.200.000	(155.036.000.000)	42.192.357.881	11.120.427	141.452.211.645	1.033.207.859.953
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	23.059.193.817	23.059.193.817
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2022	629.999.970.000	374.588.200.000	(155.036.000.000)	42.192.357.881	11.120.427	164.211.405.462	1.055.967.053.770

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12 - Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	75.749.769.216	(12.808.717.642)	79.010.564.190	(12.470.319.153)	62.941.051.574	66.540.245.037
- Phải thu về cho vay	79.405.305.359	-	99.132.352.251	-	79.405.305.359	99.132.352.251
- Phải thu khác	22.435.438.461	-	11.130.196.796	-	22.435.438.461	11.130.196.796
- Tiền và các khoản tương đương tiền	36.456.884.571	-	126.171.409.691	-	36.456.884.571	126.171.409.691
TỔNG CỘNG	214.047.397.607	(12.808.717.642)	315.444.522.928	(12.470.319.153)	201.238.679.965	302.974.203.775
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	271.646.887.681	-	246.880.367.794	-	271.646.887.681	246.880.367.794
- Phải trả người bán	127.186.295.555	-	162.517.019.205	-	127.186.295.555	162.517.019.205
- Phải trả khác và chi phí phải trả	20.951.496.942	-	26.465.582.974	-	20.951.496.942	26.465.582.974
TỔNG CỘNG	419.784.680.178	-	435.862.969.973	-	419.784.680.178	435.862.969.973