

Số 00 /CBTT-CTI

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Vv: Công bố thông tin BCTC và  
giải trình biến động LNST quý 4  
năm 2022.

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh**

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO  
- Mã chứng khoán: CTI  
- Địa chỉ: Số 168, Khu phố 11, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.  
- Điện thoại liên hệ: 0251.6.291081 Fax: 0251.6.291082  
- E-mail: [info@cuongthuan.vn](mailto:info@cuongthuan.vn)

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Quang, chức vụ Tổng Giám đốc, người đại diện pháp luật của Công ty.

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin định kỳ:

- Báo cáo tài chính Mẹ quý 4 năm 2022
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2022
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2023 tại đường dẫn [www.cuongthuan.vn](http://www.cuongthuan.vn)

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC mẹ và hợp nhất quý 4 năm 2022
- Giải trình biến động LNST BCTC quý 4 năm 2022

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

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



*Nguyễn Xuân Quang*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ĐỘC LẬP-TỰ DO- HẠNH PHÚC  
-----&-----

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV- NĂM 2022**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>420.426.244.191</b>	<b>484.424.527.830</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>55.949.175.284</b>	<b>217.765.244.601</b>
1. Tiền	111		51.862.481.737	184.730.911.159
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.086.693.547	33.034.333.442
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>201.700.555.424</b>	<b>126.846.569.137</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	36.196.448.326	35.752.064.516
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19.231.740.554	30.647.093.819
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	162.000.163.020	75.308.914.085
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5	(15.727.796.476)	(14.861.503.283)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>148.232.274.746</b>	<b>116.223.161.984</b>
1. Hàng tồn kho	141		148.232.274.746	116.223.161.984
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.544.238.737</b>	<b>23.589.552.108</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	1.812.888.294	635.033.270
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.731.350.443	18.902.659.002
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	-	4.051.859.836
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.104.798.588.925</b>	<b>4.270.927.120.278</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.680.728.633</b>	<b>13.988.696.288</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	14.680.728.633	13.988.696.288
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.308.069.994.935</b>	<b>3.443.364.998.997</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	243.058.045.710	227.255.504.928
- Nguyên giá	222		538.124.310.230	498.132.385.596
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(295.066.264.520)	(270.876.880.668)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	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.11	3.056.395.988.025	3.206.262.681.277
- Nguyên giá	228		3.950.585.014.606	3.979.294.679.920
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(894.189.026.581)	(773.031.998.643)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>699.391.427.060</b>	<b>718.741.607.753</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		699.391.427.060	718.741.607.753
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>2.400.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
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		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>80.256.438.297</b>	<b>92.431.817.240</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	80.256.438.297	91.953.447.388
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	-	478.369.852
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.525.224.833.116</b>	<b>4.755.351.648.108</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.168.898.534.929</b>	<b>3.500.293.762.077</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>604.545.129.220</b>	<b>560.504.441.693</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	110.928.519.378	138.350.700.311
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	31.178.324.240	71.274.894.308
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	4.806.332.876	4.270.333.239
4. Phải trả người lao động	314		13.548.262.327	12.611.431.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	39.008.088.885	39.238.065.539
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		8.070.534.930	5.800.567.908
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	25.692.710.274	27.680.676.854
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	348.002.340.590	238.911.934.245
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	1.728.207.980	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.581.807.740	22.365.838.063
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.564.353.405.709</b>	<b>2.939.789.320.384</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		155.042.141.895	117.856.852.089
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		42.054.549.459	44.499.227.543
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	2.330.730.036.404	2.747.911.505.368
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		16.768.011.310	10.550.101.089
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19b	19.758.666.641	18.971.634.295
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.356.326.298.186</b>	<b>1.255.057.886.031</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>1.356.326.298.186</b>	<b>1.255.057.886.031</b>
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		383.633.339.279	383.633.339.279
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		52.417.483.418	50.629.721.216
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		217.180.728.075	130.432.269.850
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		129.341.278.776	134.689.562.172
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		87.839.449.299	(4.257.292.322)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		11.120.427	11.120.427
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		228.119.656.988	215.387.465.259
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.525.224.833.116</b>	<b>4.755.351.648.108</b>

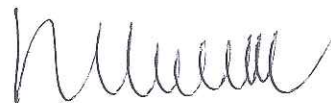
Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
1.	01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	208.089.170.127	284.420.967.442	919.664.509.287	762.441.910.318
2.	02	Các khoản giảm trừ doanh thu	58.567.400	93.993.622	194.804.856	324.893.022
3.	10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	208.030.602.727	284.326.973.820	919.469.704.431	762.117.017.296
4.	11	Giá vốn hàng bán	100.828.690.519	209.199.094.447	462.172.633.606	498.338.346.635
5.	20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	107.201.912.208	75.127.879.373	457.297.070.825	263.778.670.661
6.	21	Doanh thu hoạt động tài chính	111.735.961	6.041.968.133	625.862.827	13.476.477.104
7.	22	Chi phí tài chính	55.917.308.736	82.165.507.202	222.451.012.613	181.719.927.096
	23	Trong đó: Chi phí lãi vay	48.848.557.028	57.309.813.880	190.955.097.867	153.348.373.476
8.	24	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-
9.	25	Chi phí bán hàng	2.206.443.537	2.382.926.189	7.890.269.549	5.932.855.166
10.	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27.760.366.654	27.359.621.856	102.471.675.215	76.951.491.175
11.	30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	21.429.529.242	(30.738.207.741)	125.109.976.275	12.650.874.328
12.	31	Thu nhập khác	253.411.528	48.051.637	1.151.329.226	1.457.216.392
13.	32	Chi phí khác	421.707.347	1.519.970.029	3.403.366.310	7.032.949.524
14.	40	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	(168.295.819)	(1.471.918.392)	(2.252.037.084)	(5.575.733.132)
15.	50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	21.261.233.423	(32.210.126.133)	122.857.939.191	7.075.141.196
16.	51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.877.737.109	461.132.484	10.125.417.826	4.174.219.152
17.	52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.413.750.341	-	6.217.910.221	-
18.	60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	17.969.745.973	(32.671.258.617)	106.514.611.144	2.900.922.044
	61	Cổ đông của Công ty mẹ	12.424.574.952	-	87.839.449.299	2.900.922.044
	62	Cổ đông không kiểm soát	5.545.171.021	-	18.675.161.845	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 VI.10 227	-	1.603	53
20	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71 VI.11 227	-	1.603	53

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bùi Tiến Vương

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang



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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		122.857.939.191	7.075.141.196
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	146.577.263.382	111.327.896.969
- Các khoản dự phòng	03		3.381.533.519	25.428.840.037
- 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		(625.862.827)	(14.615.698.738)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	190.955.097.867	153.348.373.476
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		463.145.971.132	282.564.552.940
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(78.146.594.020)	123.112.562.348
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(32.009.112.762)	82.390.899.286
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(74.438.891.089)	44.367.440.730
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		10.519.154.067	(9.093.936.205)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(190.955.097.867)	(153.348.373.476)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(8.541.476.840)	(5.113.392.684)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(481.898.511)	(9.952.861.203)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>89.092.054.110</b>	<b>354.926.891.736</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(148.108.025.801)	(447.177.134.407)
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		-	(9.654.085.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	5.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		625.862.827	13.476.477.104
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(147.482.162.974)</b>	<b>(435.283.542.303)</b>

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

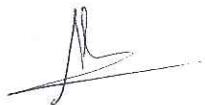
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
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.4	337.857.689.702	738.004.925.537
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.5	(441.283.650.155)	(560.561.847.358)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(63.496.710.840)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(103.425.960.453)</b>	<b>113.946.367.339</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(161.816.069.317)</b>	<b>33.589.716.772</b>
(50 = 20+ 30 + 40)				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		217.765.244.601	184.276.627.829
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>55.949.175.284</b>	<b>217.866.344.601</b>
(70 = 50+60+61)				

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Hình thức sở hữu vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO là công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Xây dựng và sản xuất công nghiệp.

**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.

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

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

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.****6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 406 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 518 nhân viên)****7. Cấu trúc Tập đoàn****7.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 07 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

**7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

Tập đoàn 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã 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%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã 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%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã 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 phí giao thông.	95,25%	95,25%	95,25%
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI Địa chỉ: Số 370/2A Võ Nguyên Giáp, Xã 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%
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã 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 phí giao thông.	67,87%	67,87%	67,87%
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.....	96,00%	96,00%	96,00%

Công ty có một (01) công ty con sở hữu vừa trực tiếp vừa gián 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
Công ty Cổ phần Khai thác và Kinh doanh VLXD IDICO Đồng Nai. Địa chỉ: Lầu 1, số 168, tổ 2, khu phố 11, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (khai thác cát ngoài tỉnh); Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng từ đất sét, sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.	0,00%	0,00%	93,00%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

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

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

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO ("Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

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

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

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

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

Riêng trường hợp đối với doanh thu hoạt động xây lắp của công ty mẹ là nhà đầu tư, nhà thầu và công ty con là doanh nghiệp dự án BOT, Tập đoàn thực hiện lập báo cáo tài chính hợp nhất trên nguyên tắc loại trừ các yếu tố trùng lặp trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con nhưng không ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận sau thuế của giá trị xây lắp các dự án BOT do Công ty thực hiện để đảm bảo lợi ích của các cổ đông và phát huy được chính sách khuyến khích thu hút đầu tư kết cấu hạ tầng quốc gia bằng nguồn vốn xã hội hóa.

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**2. Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty con**

\* Khi Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào Công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

\* Khi giao dịch thoái vốn không làm Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại Công ty con và giá trị phần tài sản thuần của Công ty con bị thoái vốn cộng với giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**2. Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty con (tiếp theo)**

\* Khi giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua (phương pháp vốn chủ sở hữu) nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

**3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**4. 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 mục 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.

**5. 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.

**6. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

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

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

**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 Tập đoàn đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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 Tập đoàn nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

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

**7. 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...

**8. 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 đầu tư xây dựng.

- 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 sản xuất 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.

**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 HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****9.1 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 kỳ.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

Tài sản cố định 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 Tập đoàn 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.

**9.2 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 Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

*Tài sản cố định vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh từ thời điểm mà tài sản vô hình đáp ứng được định nghĩa và tiêu chuẩn ghi nhận tài sản cố định vô hình đến khi tài sản được đưa 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.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9.3 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.

**9.4 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.

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Quyền thu phí tỉnh lộ 16	Theo thời gian khai thác dự án

Quyền thu phí giao thông 2 trạm Km1841+912 Quốc lộ 1 và Km14+000 đến Km50+889 Quốc lộ 91: đây là 2 dự án đầu tư theo hình thức BOT, Tập đoàn trích khấu hao theo phương pháp tỷ lệ tương ứng với doanh thu thu phí trong kỳ (tương tự phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

**10. 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 nhà chuyển nhượng và đã được bàn giao cho công ty nhưng đang tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng và quyền sở hữu.

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.

**11. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

**12. 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 dở dang thi công công trình; Chi phí lãi vay chưa đến kỳ thanh toán; Chi phí sửa chữa TSCĐ; Công cụ dụng cụ chờ phân bổ; Chi phí lãi mua trả chậm 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 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dự án khai thác đá được phân bổ theo thời gian khai thác mỏ đá.

**13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

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 Tập đoàn.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** 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.

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí của kỳ báo cáo chưa có đủ hồ sơ, tài liệu nhưng chắc chắn sẽ phát sinh; chi phí giá vốn dịch vụ lắp đặt đã quyết toán với chủ đầu tư theo tiến độ hoàn thành từng hạng mục... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

**17. 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:** Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của pháp luật, 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.

**18. 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 Tập đoàn.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.**

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

**Vốn khác:** Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**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 Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

**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 phần 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 sau:**

**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.

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

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 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 HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. 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 kỳ 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.

**21. 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 kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

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

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

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

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

**22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

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

**23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

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

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

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và các công cụ tài chính khác.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

**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.

**25. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những 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.

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022		01/01/2022	
<b>Tiền</b>	<b>51.862.481.737</b>		<b>184.730.911.159</b>	
Tiền mặt	5.867.286.531		46.244.288.504	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.995.195.206		138.486.622.655	
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>4.086.693.547</b>		<b>33.034.333.442</b>	
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	4.086.693.547		33.034.333.442	
<b>Cộng</b>	<b>55.949.175.284</b>		<b>217.765.244.601</b>	
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>				
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	-	-
<b>b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>b1. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Cty Lắp máy điện nước IDICO (a)	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
<b>Cộng</b>	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000

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

Chợ kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(a) Thuyết minh khoản đầu tư dài hạn khác - Công ty CP ĐTXD Lắp máy Điện nước IDICO:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lắp máy Điện nước IDICO, Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đăng ký số vốn góp là 2,4 tỷ đồng chiếm 3% tổng số vốn điều lệ của Công ty CP ĐTXD Lắp máy Điện nước IDICO là 80 tỷ đồng. Công ty CP ĐTXD Lắp máy Điện nước IDICO hoạt động có lãi

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>36.196.448.326</b>	<b>(15.727.796.476)</b>	<b>35.752.064.516</b>	<b>(14.861.503.283)</b>
Khách hàng trong nước	36.196.448.326	(15.727.796.476)	35.752.064.516	(14.861.503.283)
Cty CP Sonadezi Châu Đức	2.193.234.769	-	633.304.232	-
Công ty TNHH Minh Tân Tiến	-	-	873.222.350	-
Cty TNHH An Hùng Vương	-	-	5.121.332.900	-
Khách hàng khác	34.003.213.557	(15.727.796.476)	29.124.205.034	(14.861.503.283)
<b>Cộng</b>	<b>36.196.448.326</b>	<b>(15.727.796.476)</b>	<b>35.752.064.516</b>	<b>(14.861.503.283)</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>19.231.740.554</b>	<b>-</b>	<b>30.647.093.819</b>	<b>-</b>
Nhà cung cấp trong nước	19.231.740.554	-	30.647.093.819	-
Tiền mua đất trả trước cho ông Nguyễn Văn Thuận	912.500.000	-	5.855.990.000	-
Tiền mua đất trả trước cho ông Nguyễn Xuân Hòa	2.729.100.000	-	2.729.100.000	-
Tiền mua đất trả trước cho ông Đậu Văn Dương	1.178.000.000	-	3.618.272.000	-
Cty TNHH Thép Vipascons	409.501	-	-	-
Điện lực Đồng Nai	31.000.000	-	31.000.000	-
Cty BTNN An Co	657.867.200	-	-	-
Nhà cung cấp khác	13.722.863.853	-	18.412.731.819	-
<b>Cộng</b>	<b>19.231.740.554</b>	<b>-</b>	<b>30.647.093.819</b>	<b>-</b>
<b>5. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>162.000.163.020</b>	<b>-</b>	<b>75.308.914.085</b>	<b>-</b>
CN Cty Hùng Vương (chi hộ)	-	-	21.000.000	-
Ứng tiền mua đất GPMB	126.240.377.798	-	60.259.202.300	-
Tạm ứng khác	2.523.734.274	-	1.598.272.061	-
Ký cược, ký quỹ (lãi)	761.824.000	-	-	-
Ứng trước tiền chuyển nhượng cổ phần Cty An Thuận Phát	10.300.000.000	-	10.300.000.000	-
Phải thu khác	22.174.226.948	-	3.130.439.724	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>14.680.728.633</b>	<b>-</b>	<b>13.988.696.288</b>	<b>-</b>
Ký quỹ phục hồi môi trường	12.688.112.137	-	6.056.146.305	-
Ký quỹ đảm bảo dự án mỏ đá	1.277.616.496	-	7.122.549.983	-
Ký quỹ thuê tài chính	490.000.000	-	490.000.000	-
Ký cược, ký quỹ khác	225.000.000	-	320.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>176.680.891.653</b>	<b>-</b>	<b>89.297.610.373</b>	<b>-</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6 Dự phòng phải thu khó đòi	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	15.727.796.476	15.727.796.476	14.861.503.284	14.861.503.284
+ Các khoản phải thu quá hạn thanh toán của các khách hàng	15.727.796.476	15.727.796.476	14.861.503.284	14.861.503.284
+ Các khoản phải thu khác quá hạn thanh toán	-	-	-	-
<b>7. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	13.852.131.580	-	15.308.986.525	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	105.423.925.842	-	71.919.376.071	-
Thành phẩm	27.764.479.887	-	26.709.012.154	-
Hàng hoá	1.191.737.437	-	2.488.715.072	-
Hàng gửi bán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>148.232.274.746</b>	<b>-</b>	<b>116.426.089.822</b>	<b>-</b>

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

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

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>699.391.427.060</b>	<b>-</b>	<b>718.741.607.753</b>	<b>-</b>
- <b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>699.391.427.060</b>	<b>-</b>	<b>718.741.607.753</b>	<b>-</b>
+ Chi phí dự án khai thác đá Thiện tân 10	118.342.430.974	-	30.839.805.533	-
+ Chi phí các quyền sử dụng đất đang chuyển đổi mục đích sử dụng và sang tên (d)	108.659.100.000	-	156.285.806.137	-
+ Cụm công nghiệp Tân An	7.405.757.770	-	7.058.535.548	-
+ Khu TĐC xã Bình Minh (f)	-	-	65.496.170.505	-
+ Tái định cư Phước Tân (g)	168.314.989	-	149.059.093.578	-
+ Khu Dân cư tại P. Phước Tân.	342.946.602.749	-	210.375.162.052	-
+ Dự án ĐTXD Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	96.373.735.981	-	69.724.917.926	-
+ Dự án đường vận chuyển VLXD tại xã Phước Tân và xã Tam Phước (h)	12.585.591.405	-	10.951.230.405	-
+ Dự án BOT 319 nối dài và nút giao với đường cao tốc Tp. HCM-LT - Dầu Giây (i)	-	-	3.078.501.361	-
+ Chi phí XD CB khác	12.909.893.192	-	15.872.384.708	-
<b>Cộng</b>	<b>699.391.427.060</b>	<b>-</b>	<b>718.741.607.753</b>	<b>-</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Thuyết minh cho các khoản xây dựng cơ bản dở dang dài hạn****(1) Chi phí các quyền sử dụng đất đang trong thời gian chuyển đổi mục đích sử dụng và sang tên:**

Bao gồm mười (10) chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ các cá nhân cho Công ty CP ĐTPT Cường Thuận. Các QSDĐ này hầu hết là đất nông nghiệp đang tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng và quyền sở hữu cho Công ty CP ĐTPT Cường Thuận.

**(2) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Cụm công nghiệp Tân An:**

Bao gồm các khoản chi phí đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục đầu tư ban đầu như: Chi phí tư vấn, khảo sát; chi phí đo đạc, lập bản đồ; kinh phí hoàn thiện hồ sơ lập quy hoạch; chi phí mua đất giải phóng mặt bằng...

**(3) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho dự án Khu Tái định cư tại xã Bình Minh:**

Theo Quyết định số 4352/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc dự án phát triển nhà ở Khu tái định cư dự án Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Biên Hòa tại xã Bình Minh, huyện Trảng Bom thì tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 239.846.453.828 VND (tổng mức đầu tư này chưa bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian thi công, chi phí tư vấn tạm tính theo hợp đồng; Chi phí xây dựng không bao gồm chi phí xây dựng công viên).

**(4) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho dự án Khu Tái định cư tại xã Phước Tân:**

Theo Quyết định số 4353/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc dự án phát triển nhà ở Khu tái định cư dự án Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Biên Hòa tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa thì tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 402.142.433.721 VND (tổng mức đầu tư này chưa bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian thi công, chi phí tư vấn tạm tính theo hợp đồng).

Hai dự án khu tái định cư Bình Minh và Phước Tân đã hoàn thành và bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**(5) Dự án đường vận chuyển VLXD tại xã Phước Tân và xã Tam Phước:**

Căn cứ Hợp đồng BOT số 377/2016/HĐKT ngày 25/01/2016 về việc Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT) Dự án BOT đường chuyên dùng vận chuyển vật liệu xây dựng tại xã Phước Tân và xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa giữa Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai, Hợp tác xã An Phát và Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát thì Hợp tác xã An Phát và Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát được trực tiếp quản lý, kinh doanh hoặc ký các hợp đồng thuê các tổ chức quản lý công việc xây dựng, vận hành, khai thác và bảo dưỡng công trình BOT trong thời hạn Hợp đồng BOT.

**9. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 32)****10. Tài sản cố định thuê tài chính**

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Quyền thu phí	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	16.728.000.000	3.962.142.373.506	424.306.414	3.979.294.679.920
<i>Tăng trong năm</i>		-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>			-	-
<i>Giảm khác</i>	-	(28.709.665.314)	-	(28.709.665.314)
Số dư cuối năm	16.728.000.000	3.933.432.708.192	424.306.414	3.950.585.014.606
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.478.484.840	771.129.207.389	424.306.414	773.031.998.643
<i>Khấu hao trong năm</i>	506.909.088	120.650.118.850	-	121.157.027.938
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>			-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.985.393.928	891.779.326.239	424.306.414	894.189.026.581
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	15.249.515.160	3.191.013.166.117	-	3.206.262.681.277
Số dư cuối năm	14.742.606.072	3.041.653.381.953	-	3.056.395.988.025

**Quyền thu phí bao gồm:****(1) Quyền thu phí Quốc lộ 1 (Đoạn tuyến tránh Tp. Biên Hòa)**

Nguyên giá Quyền thu phí tại trạm thu phí Km1841+912 Quốc lộ 1 được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh lại ngay sau khi Công ty thực hiện quyết toán giá trị đầu tư của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty khấu hao TSCĐ quyền thu phí tại trạm thu phí Km1841+912 Quốc lộ 1 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 theo phương pháp tỷ lệ tương ứng với doanh thu thu phí trong kỳ (tương tự phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

Công ty bắt đầu thu phí tại trạm thu phí Km 1841+912 Quốc lộ 1 để hoàn vốn cho dự án kể từ ngày 06 tháng 7 năm 2014.

**(2) Quyền thu phí Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang**

Nguyên giá Quyền thu phí tại trạm thu phí hình thành từ dự án đầu tư XDCT cải tạo, nâng cấp QL91 đoạn từ Km14+000 đến Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh lại ngay sau khi Công ty thực hiện quyết toán giá trị đầu tư của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty trích khấu hao đối với tài sản cố định quyền thu phí theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính).

Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang chính thức thu phí Trạm T1 trên Quốc lộ 91 từ ngày 02/4/2016 và thu phí trạm T2 từ ngày 31/12/2016 để hoàn vốn cho dự án.

**(3) Quyền thu phí dự án Đường chuyên dùng vận chuyển VLXD tại xã Phước Tân**

Nguyên giá Quyền thu phí tại trạm thu phí Đường chuyên dùng được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh lại ngay sau khi Công ty thực hiện quyết toán giá trị đầu tư của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Công ty trích khấu hao đối với tài sản cố định quyền thu phí theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu, bắt đầu thu phí từ ngày 15/05/2021

**(4) Quyền thu phí dự án BOT 319**

Nguyên giá Quyền thu phí tại trạm thu phí BOT 319 được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh lại ngay sau khi Công ty thực hiện quyết toán giá trị đầu tư của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Công ty trích khấu hao đối với tài sản cố định quyền thu phí theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu, bắt đầu thu phí từ ngày 20/10/2021

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>1.812.888.294</b>	<b>635.033.270</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	98.129.318	415.220.813
Chi phí khai thác các mỏ đá	261.120.000	149.342.305
Các khoản khác	1.453.638.976	70.470.152
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>80.256.438.297</b>	<b>91.953.447.388</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.477.379.205	4.554.487.221
Chi phí sửa chữa TSCĐ	6.446.606.845	14.575.474.173
Chi phí cải tạo nhà máy công	23.668.720.981	30.970.698.334

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí trả trước tiền thuê đất		5.739.999.998	4.821.136.360
Chi phí công trình nút giao đường Võ Nguyên Giáp		7.052.089.667	11.063.952.619
Chi phí khai thác các mỏ đá		22.991.603.037	16.720.241.614
Chi phí trả trước khác		12.880.038.564	9.247.457.067
<b>Cộng</b>		<b>82.069.326.591</b>	<b>92.588.480.658</b>
<b>13. Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>
			<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>110.928.519.378</b>	<b>110.928.519.378</b>	<b>138.350.700.311</b>
Nhà cung cấp trong nước	110.928.519.378	110.928.519.378	138.350.700.311
<i>Cty CP Xây Dựng DDCN Số 1 Đồng Nai</i>	-	-	8.819.970.400
<i>Tổng cty CP Phát triển KCN</i>	2.567.401.945	2.567.401.945	2.575.197.600
<i>Cty MTV phát triển Đô thị và KCN IDICO</i>	34.321.527.780	34.321.527.780	11.225.651.680
<i>Cty CP XD 14-9</i>	1.183.502.552	1.183.502.552	22.859.473.593
<i>Nhà cung cấp khác</i>	70.059.831.903	70.059.831.903	92.870.407.038
<b>Cộng</b>	<b>110.928.519.378</b>	<b>110.928.519.378</b>	<b>138.350.700.311</b>
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>			
<b>Cộng</b>	-	-	-
<b>14. Người mua trả tiền trước</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>		<b>31.178.324.240</b>	<b>71.274.894.308</b>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		31.178.324.240	71.274.894.308
<i>Ban QLDA huyện Nhơn Trạch</i>		7.476.136.000	47.416.000.000
<i>Khách hàng khác</i>		23.702.188.240	23.858.894.308
<b>Cộng</b>		<b>31.178.324.240</b>	<b>71.274.894.308</b>
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>			
<b>a. Phải nộp</b>	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>
			<b>31/12/2022</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.584.721.610	48.710.986.332	47.077.659.523
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.228.498.756)	11.522.863.802	8.541.476.840
Thuế thu nhập cá nhân	722.894.159	4.101.563.159	4.128.290.601
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-
Các loại thuế và phí khác	139.356.390	84.789.259.366	84.789.386.222
<b>Cộng</b>	<b>218.473.403</b>	<b>149.124.672.659</b>	<b>144.536.813.186</b>
<b>b. Phải thu</b>	<b>01/01/2022</b>	<b>Số nộp thừa trong năm</b>	<b>Số cần trừ trong năm</b>
			<b>31/12/2022</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	-
Thuế TNDN tạm nộp	-	-	-
Tiền thuê đất	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>16. Chi phí phải trả</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>		<b>39.008.088.885</b>	<b>39.238.065.539</b>
Chi phí lãi vay		3.288.578.704	4.788.782.772
Chi phí phải trả khác		35.719.510.181	34.449.282.767
<b>Cộng</b>		<b>39.008.088.885</b>	<b>39.238.065.539</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Dài hạn</b>		<b>155.042.141.895</b>	<b>117.856.852.089</b>
Chi phí phải trả khác QL91 (*)		155.042.141.895	110.679.356.818
Chi phí đầu tư tuyến tránh thành phố Biên Hòa (**)		-	7.177.495.271
(*) Theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng Số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91 ngày 03/02/2020 với NH TMCP Công Thương VN - CN Nhơn Trạch, toàn bộ phần lãi chưa trả từ năm 2020 đến 30/06/2022 sẽ được trả vào các kỳ sau 30/06/2022 trên cơ sở kế hoạch trả nợ được thông báo tại thời điểm 30/06/2022.			
(**) Chi phí này sẽ được tất toán ngay sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận hoàn thành việc quyết toán giá trị Quyền thu phí Quốc lộ 1 với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.			
<b>17. Phải trả khác</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			
Kinh phí công đoàn		1.000.802.054	871.831.377
Bảo hiểm xã hội		694.584.473	194.819.454
Bảo hiểm y tế		151.880.046	64.173.126
Bảo hiểm thất nghiệp		74.897.242	13.926.212
Cổ tức, lợi nhuận phải trả		19.800.000	5.207.300.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác		23.750.746.459	21.328.626.685
<b>Cộng</b>		<b>25.692.710.274</b>	<b>27.680.676.854</b>
<b>b. Dài hạn</b>			
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		-	-
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Vay và nợ thuê tài chính</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>
			<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>348.002.340.590</b>	<b>348.002.340.590</b>	<b>238.911.934.245</b>
- NH Vietinbank Nhơn Trạch	98.766.451.328	98.766.451.328	110.456.386.377
- NH Tiên Phong CN Bến Thành	216.635.889.262	216.635.889.262	-
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	32.600.000.000	32.600.000.000	126.001.547.868
- Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	-	2.454.000.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>2.330.730.036.404</b>	<b>2.330.730.036.404</b>	<b>2.747.911.505.368</b>
- NH Vietinbank Nhơn Trạch	1.720.322.120.010	1.720.322.120.010	1.731.843.117.204
- NH Tiên Phong CN Bến Thành	432.135.916.394	432.135.916.394	613.404.239.106
- NH Đại Dương	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
- Vay Ngân Hàng OCB	-	-	-
Trái phiếu phát hành:			
- Cty TNHH chứng khoán NH Ngoại thương VN	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
- Ứng vốn ngân sách dự án khu tái định cư	-	-	224.392.149.058
Trong đó:			
Ứng vốn cho dự án khu tái định cư Bình Minh	-	-	67.464.579.027
Ứng vốn cho dự án khu tái định cư Phước Tân	-	-	156.927.570.031

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuê tài chính của Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương VN- CN.TPHCM (e)	3.272.000.000	3.272.000.000	3.272.000.000	3.272.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.678.732.376.994</b>	<b>2.678.732.376.994</b>	<b>2.986.823.439.613</b>	<b>2.986.823.439.613</b>

**Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng Công thương Nhon Trạch**

Vay ngắn hạn NH Công Thương Nhon Trạch theo hợp đồng cho vay hạn mức số 18/2020-HĐCVHM/NHCT681-CTI, ngày 09/12/2020, hạn mức tín dụng 180 tỷ, hạn mức tín dụng này bao gồm các khoản nợ được điều chỉnh bởi phụ lục Hợp đồng tín dụng nếu có, với thời hạn cho vay cụ thể mỗi lần giải ngân tối đa 09 tháng. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm 9 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/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 CP ĐTPT Cường Thuận IDICO và Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch.

Vay dài hạn từ NH Công Thương Nhon Trạch, của 03 hợp đồng vay gồm HĐ 23070703/ HĐTD ngày 15/6/2011, HĐ 13070761/HĐTD ngày 22/9/2011, HĐ 13070812/HĐTD ngày 21/3/2012, lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng + biên độ 3,5% (không quá 15%/năm). Tài sản thế chấp là các tài sản hình thành từ nguồn vay.

HĐTD số 03070539 và các văn bản sửa đổi bổ sung HĐTD: Số tiền cho vay là 1.187.466.000.000 VND, lãi suất = Tổng lãi suất tiết kiệm 12 tháng (cuối kỳ) + biên độ 4,5%/năm và không vượt quá 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam + biên độ 2%/năm. Thời gian ân hạn là 04 năm, thời gian trả nợ 09 năm 06 tháng và thời gian giải ngân từ ngày 24/6/2010 đến ngày 31/12/2016. Tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là Quyền thu phí và các quyền khác phát sinh từ Hợp đồng BOT số 29/HĐ.BOT-CĐBVN ngày 18/12/2009 và các Phụ lục HĐ BOT kèm theo, gọi tắt là Tuyển tránh Quốc lộ 1A.

Vay dài hạn NH Công Thương Nhon Trạch theo hợp đồng tín dụng số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91 với lãi suất 9%/năm trong thời hạn 15 năm 02 tháng. Tài sản thế chấp là quyền thu phí, máy móc thiết bị và tài sản hình thành từ khoản vay.

Vay dài hạn Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch theo hợp đồng tín dụng số 16.21.0004/2016-HĐTDDDA/NHCT681-BOTATP trong thời hạn 144 tháng. Tài sản thế chấp là quyền thu phí của dự án.

HĐTD số 0107/2017-HĐCVDADT/NHCT681-BOT 319 CUONGTHUAN CTI : Số tiền cho vay tối đa là 537.410.000.000 VND, lãi suất cho vay trung và dài hạn bằng lãi suất ngày và bằng tổng của lãi suất cơ sở + Biên độ 4,5%/năm. Thời gian cho vay 180 tháng và thời gian ân hạn là 24 tháng (kể từ ngày tiếp theo của Ngày giải ngân đầu tiên). Tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là Quyền thu phí các trạm thu phí trên công trình " Đầu tư xây dựng đường 319 nối dài và nút giao giữa đường 319 với đường cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây theo Hợp đồng BOT phát sinh từ Hợp đồng BOT số 68/HĐ.BOT-SGTVT ngày 17/07/2017 được ký giữa Sở GTVT tỉnh Đồng Nai, Công ty CP ĐT Phát Triển Cường Thuận IDICO và Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI.

**Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng Phương Đông - chi nhánh Đồng Nai (OCB)**

Vay dài hạn 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. Lãi suất cho vay bằng 10,9%/năm. Tài sản bảo đảm là 04 xe ben mới 100% nhãn hiệu Shacman biển số 60C-515.09, 60C-508.33, 60C-513.27 và 60C-519.95.

**Thuyết minh khoản vay SHB Đồng Nai**

Hợp đồng vay số 296-2020/HĐHM-PN/SHB.130400, ngày 10/08/2020, lãi suất vay 10,2%/năm

**Thuyết minh các khoản ứng vốn ngân sách dự án khu tái định cư**

Khoản ứng vốn ngân sách theo các văn bản số 438/UBND-ĐT ngày 19/01/2015, văn bản số 3768/TB-UBND ngày 22/5/2015 và văn bản số 9987/TB-UBND ngày 30/11/2015, Quyết định số 35/QĐ.HĐQL ngày 20/09/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai. Mục đích sử dụng tiền tạm ứng là để thực hiện dự án hạ tầng khu tái định cư tại xã Bình Minh, huyện Trảng Bom và tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

Khoản ứng vốn này sẽ được tất toán giữa Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận và các cơ quan ban ngành khi hai dự án khu tái định cư Bình Minh và Phước Tân hoàn thành.

**Thuyết minh khoản vay Ngân hàng Đại Dương**

Vay dài hạn NH Đại Dương theo hợp đồng số 0002/2021/HĐCV/OCEANBANK ngày 29/01/2021 thời gian vay 5 năm, Lãi suất cho vay 9,4%/năm

**Thuyết minh khoản Trái phiếu phát hành**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 11/06/2021, Cty đã phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị 150 tỷ, kỳ hạn 3 năm, mệnh giá 1 tỷ đồng/1 TP, tổng số trái phiếu thực tế phát hành: 150 trái phiếu. Loại hình: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản. Trái phiếu có lãi suất cố định trong 2 năm đầu tiên là 10,2%/năm, năm thứ 03 (ba), lãi suất 10,6%/năm. Toàn bộ trái phiếu trên được đầu tư bởi Cty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

**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	Ngày đáo hạn	Lãi suất	
Số 31/2018/CN.MN-CCTC	20/11/2018	48 tháng	Lãi suất 8,5%, 3 tháng đầu kể từ khi giải ngân và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.	
<b>19. Dự phòng phải trả</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			<b>1.728.207.980</b>	-
Phí duy tu bảo dưỡng thường xuyên Tuyến tránh QL1 (tuyến tránh)			655.447.222	-
Phí duy tu bảo dưỡng thường xuyên quốc lộ 91			1.072.760.758	-
<b>b. Dài hạn</b>			<b>19.758.666.641</b>	<b>18.971.634.296</b>
Chi phí trung tu, đại tu Tuyến tránh QL1 (tuyến tránh)			5.792.938.008	5.792.938.008
Dự phòng phải trả QL91			-	-
Dự phòng phải trả khác (Chi phí hoàn nguyên môi trường...)			13.965.728.633	13.178.696.288
<b>Cộng</b>			<b>21.486.874.621</b>	<b>18.971.634.296</b>
<b>20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ			-	478.369.852
<b>Cộng</b>			-	<b>478.369.852</b>
<b>21. Vốn chủ sở hữu</b>				
<b>a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem trang 33)</b>				
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Vốn góp của Tổng công ty IDICO	1,11%		7.000.000.000	7.000.000.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	98,89%		622.999.970.000	622.999.970.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>		<b>629.999.970.000</b>	<b>629.999.970.000</b>
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Vốn góp của chủ sở hữu			629.999.970.000	629.999.970.000
Vốn góp đầu năm			629.999.970.000	629.999.970.000
Vốn góp tăng trong kỳ			-	-
Vốn góp cuối kỳ			629.999.970.000	629.999.970.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia			-	54.799.997.000
<b>d. Cổ phiếu</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
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
Cổ phiếu phổ thông			62.999.997	62.999.997
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại			8.200.000	8.200.000
Cổ phiếu phổ thông			8.200.000	8.200.000
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			54.799.997	54.799.997
Cổ phiếu phổ thông			54.799.997	54.799.997
Cổ phiếu ưu đãi			10.000	10.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.			10.000	10.000
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Quỹ đầu tư phát triển			52.417.483.418	50.629.721.216

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguồn vốn đầu tư XDCB	11.120.427	11.120.427
<b>Cộng</b>	<b>52.428.603.845</b>	<b>50.640.841.643</b>

\* 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 chiểu sâu của doanh nghiệp.*

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

	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	42.926.588.878	29.918.750.878
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	317.875.827.236
Doanh thu thu phí giao thông trạm thu phí Km1841+912 Quốc lộ 1	316.091.921.379	242.372.781.819
Doanh thu thu phí giao thông trạm thu phí trên Quốc lộ 91	103.379.750.723	78.684.154.545
Doanh thu thu phí giao thông Đường chuyên dùng mỏ VLXD	38.121.725.335	22.156.890.906
Doanh thu thu phí giao thông BOT319	50.560.092.575	6.351.070.000
Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng	35.315.173.520	15.775.713.910
Doanh thu khác	17.971.396.458	17.720.979.517
<b>Cộng</b>	<b>919.664.509.287</b>	<b>762.441.910.318</b>
	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
Giảm giá hàng bán	194.804.856	324.893.022
<b>Cộng</b>	<b>194.804.856</b>	<b>324.893.022</b>
	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	42.926.588.878	29.918.750.878
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	317.875.827.236
Doanh thu thuần thu phí giao thông trạm thu phí Km1841+912 Quốc lộ 1	316.091.921.379	242.372.781.819
Doanh thu thuần thu phí giao thông trạm thu phí trên Quốc lộ 91	103.379.750.723	78.684.154.545
Doanh thu thuần thu phí giao thông Đường chuyên dùng mỏ VLXD	38.121.725.335	22.156.890.906
Doanh thu thuần thu phí giao thông BOT319	50.560.092.575	6.351.070.000
Doanh thu thuần dịch vụ du lịch và nhà hàng	35.315.173.520	15.775.713.910
Doanh thu thuần hoạt động khác	17.776.591.602	17.396.086.495
<b>Cộng</b>	<b>919.469.704.431</b>	<b>762.117.017.296</b>
	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn bán hàng hóa	41.815.316.199	28.214.323.743
Giá vốn bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	44.336.785.890	24.760.764.386
Giá vốn thi công lắp đặt và xây dựng công trình	198.398.694.769	308.012.361.798
Giá vốn dịch vụ thu phí giao thông trạm thu phí Km1841+912 Quốc lộ 1	101.055.432.081	82.854.497.311

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá vốn dịch vụ thu phí giao thông trạm thu phí trên Quốc lộ 91	19.653.215.905	16.664.603.808
Giá vốn dịch vụ thu phí giao thông Đường chuyên dùng mô VLXD	14.585.845.822	7.835.477.009
Giá vốn dịch vụ thu phí giao thông BOT319	10.965.202.882	2.257.397.979
Giá vốn dịch vụ du lịch và nhà hàng	25.536.689.099	17.154.707.662
Giá vốn hoạt động khác	5.825.450.959	10.584.212.939
<b>Cộng</b>	<b>462.172.633.606</b>	<b>498.338.346.635</b>
	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2022</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2021</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	481.862.827	13.476.477.104
Cổ tức, lợi nhuận được chia	144.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>625.862.827</b>	<b>13.476.477.104</b>
	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2022</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2021</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	190.955.097.867	153.348.373.476
Chi phí tài chính khác	31.495.914.746	28.371.553.620
<b>Cộng</b>	<b>222.451.012.613</b>	<b>181.719.927.096</b>
	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2022</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2021</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	4.668.363.601	2.879.181.935
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	1.254.589.560	1.806.735.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	343.228.458	635.995.077
Chi phí bằng tiền khác	1.542.164.293	399.959.852
<b>Cộng</b>	<b>7.890.269.549</b>	<b>5.932.855.166</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	35.221.234.089	32.766.323.618
Chi phí vật liệu, bao bì	78.369.784	151.789.253
Chi phí đồ dùng văn phòng	173.742.777	735.905.524
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.537.629.290	5.771.750.938
Thuế, phí, lệ phí	15.132.360	28.524.924
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.508.464.474	24.666.131.315
Chi phí bằng tiền khác	11.937.102.441	12.831.065.603
<b>Cộng</b>	<b>102.471.675.215</b>	<b>76.951.491.175</b>
	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2022</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2021</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.249.075.936
Các khoản khác	1.151.329.226	208.140.456
<b>Cộng</b>	<b>1.151.329.226</b>	<b>1.457.216.392</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	109.854.302
Các khoản khác	3.403.366.310	6.923.095.222
<b>Cộng</b>	<b>3.403.366.310</b>	<b>7.032.949.524</b>
<b>9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2022</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2021</b>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	87.839.449.299	2.900.922.044
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	87.839.449.299	2.900.922.044
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	54.799.997	54.799.997
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.603</b>	<b>53</b>
<b>12 Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2022</b>	<b>Lũy kế đến cuối quý 4/2021</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	87.839.449.299	2.900.922.044
Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	87.839.449.299	2.900.922.044
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	54.799.997	54.799.997
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	54.799.997	54.799.997
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.603</b>	<b>53</b>

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

- Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.
- Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo: không có.

	Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>4. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	337.857.689.702	738.004.925.537
<b>5. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	441.283.650.155	560.561.847.358

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có.
- Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán: Không có
- Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan phát sinh lũy kế đến cuối kỳ này như sau:

		Lũy kế đến cuối quý 4/2022	Lũy kế đến cuối quý 4/2021
<b>+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>			
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	2.166.666.671	4.062.222.218
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	4.610.856.000	5.814.503.500
<b>Cộng</b>		<b>6.777.522.671</b>	<b>9.876.725.718</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất 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**

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	42.926.588.878	41.815.316.199	1.111.272.679
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	198.398.694.769	60.510.550.124
Bộ phận thu phí trạm thu phí Quốc lộ 1	316.091.921.379	101.055.432.081	215.036.489.298
Bộ phận thu phí trạm thu phí Quốc lộ 91	103.379.750.723	19.653.215.905	83.726.534.818
Bộ phận thu phí Đường chuyên dùng VLXD	38.121.725.335	14.585.845.822	23.535.879.513
Bộ phận thu phí giao thông BOT319	50.560.092.575	10.965.202.882	39.594.889.693
Bộ phận du lịch và nhà hàng	35.315.173.520	25.536.689.099	9.778.484.421
Bộ phận khác	17.776.591.602	5.825.450.959	11.951.140.643
<b>Cộng</b>	<b>919.469.704.431</b>	<b>462.172.633.606</b>	<b>457.297.070.825</b>

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	29.918.750.878	28.214.323.743	1.704.427.135
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	31.585.741.507	24.760.764.386	6.824.977.121
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	317.875.827.236	308.012.361.798	9.863.465.438
Bộ phận thu phí trạm thu phí Quốc lộ 1	242.372.781.819	82.854.497.311	159.518.284.508
Bộ phận thu phí trạm thu phí Quốc lộ 91	78.684.154.545	16.664.603.808	62.019.550.737
Bộ phận thu phí Đường chuyên dùng VLXD	22.156.890.906	7.835.477.009	14.321.413.897
Bộ phận thu phí giao thông BOT319	6.351.070.000	2.257.397.979	4.093.672.021
Bộ phận du lịch và nhà hàng	15.775.713.910	17.154.707.662	(1.378.993.752)
Bộ phận khác	17.396.086.495	10.584.212.939	6.811.873.556
<b>Cộng</b>	<b>762.117.017.296</b>	<b>498.338.346.635</b>	<b>263.778.670.661</b>

**5. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**

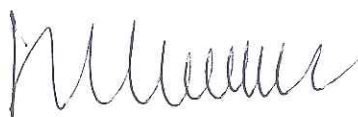
Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình		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
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	149.318.230.412	168.244.804.400	99.717.012.429	2.983.663.327	77.868.675.028	498.132.385.596	
Mua trong năm	2.085.732.491	28.119.095.223	4.729.354.545	45.000.000	5.012.742.375	39.991.924.634	
ĐT XDCB h.thành	-	-	-	-	-	-	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm/kỳ	151.403.962.903	196.363.899.623	104.446.366.974	3.028.663.327	82.881.417.403	538.124.310.230	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	17.203.367.885	143.381.835.233	62.731.495.660	2.889.637.272	44.670.544.618	270.876.880.668	
Khấu hao trong năm	6.672.454.514	8.097.304.374	6.798.798.430	24.813.600	2.596.012.934	24.189.383.852	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm/kỳ	23.875.822.399	151.479.139.607	69.530.294.090	2.914.450.872	47.266.557.552	295.066.264.520	
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số dư đầu năm	132.114.862.527	24.862.969.167	36.985.516.769	94.026.055	33.198.130.410	227.255.504.928	
Số dư cuối năm/kỳ	127.528.140.504	44.884.760.016	34.916.072.884	114.212.455	35.614.859.851	243.058.045.710	

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	629.999.970.000	383.633.339.279	50.629.721.216	(155.036.000.000)	11.120.427	130.432.269.850	215.387.465.259	1.255.057.886.031
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	87.839.449.299	18.675.161.845	106.514.611.144
Tăng khác	-	-	-	-	-	5.194.945.550	-	5.194.945.550
Trích lập quỹ ĐTPT	-	-	1.787.762.202	-	-	(1.485.630.389)	(302.131.813)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(4.217.400.000)	(4.217.400.000)
Trích lập thù lao HĐQT, BKS, TK	-	-	-	-	-	(4.800.306.235)	(1.423.438.303)	(6.223.744.538)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>629.999.970.000</b>	<b>383.633.339.279</b>	<b>52.417.483.418</b>	<b>(155.036.000.000)</b>	<b>11.120.427</b>	<b>217.180.728.075</b>	<b>228.119.656.988</b>	<b>1.356.326.298.186</b>