



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG - ĐỊA ỐC CAO SU**

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

(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 33



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 4239/QĐ/BNN-TCCB ngày 29/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su thành công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300695916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 10 năm 2015.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Mai Hoàng	Chủ tịch
Ông Trần Xuân Chương	Thành viên
Ông Hà Tài Bày	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Xuân Chương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mai Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Công	Trưởng ban
Bà Trương Thị Hòa	Thành viên
Ông Vũ Văn Tuấn	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

1105-0  
HI NHÀ  
ÔNG TY T  
NG KIỂM  
AAS  
V4-TP

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Trần Xuân Chương**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

06-  
NH  
NH  
A TO  
.C  
HOC



Số: 120423.001

/BTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Tại thời điểm 31/12/2022, số dư các khoản tạm ứng cho chủ nhiệm thi công công trình là 46,27 tỷ VND (Thuyết minh số 08). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu nêu trên hay không.

Số dư khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 6,44 tỷ VND, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các thông tin tài chính cần thiết để đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư dài hạn này tại ngày 31/12/2022, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không cũng như ảnh hưởng của nó đến số liệu các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính đính kèm.

Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ tồn đọng đã lâu đối với khoản công nợ Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay tại thời điểm 31/12/2022 với tổng số dư 1,87 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu nêu trên hay không.

Tại thời điểm 31/12/2022, với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 01 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2022 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

### Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

## Vấn đề khác

Theo Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến từ chối liên quan đến việc trong năm 2020, Hội đồng Quản trị đã quyết nghị chấp thuận cho Ông Dương Hải Hà nộp khoản lỗ đã thực hiện năm 2019 của hợp đồng khoán ủy thác đầu tư số tiền 6.434.720.176 VND, các khoản lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán của Công ty từ 01/01/2020 sẽ do Công ty chịu và sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh của Công ty. Số lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán đã được Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020 là 44,219 tỷ VND. Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 ngày 28/06/2021 đã phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020 của Công ty. Vấn đề này không còn ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2021 và năm 2022 của Công ty.

### Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Trần Trung Hiếu**

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2023

**Phạm Văn Sang**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1



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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>77.346.490.648</b>	<b>75.532.280.435</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	370.407.284	405.308.548
111	1. Tiền		370.407.284	405.308.548
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	628.886.870	628.886.870
121	1. Chứng khoán kinh doanh		628.886.870	628.886.870
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		70.698.810.530	68.806.023.169
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	1.449.107.285	1.617.894.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	2.909.000	-
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	430.716.970	430.716.970
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	81.409.970.971	79.351.305.660
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.593.893.696)	(12.593.893.696)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.648.385.964	5.692.061.848
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		5.647.105.081	5.690.780.965
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	1.280.883	1.280.883
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>15.986.221.452</b>	<b>16.897.681.452</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		74.761.000	986.221.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	74.761.000	986.221.000
220	II. Tài sản cố định		-	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	-	-
222	- Nguyên giá		579.595.727	579.595.727
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(579.595.727)	(579.595.727)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	9.145.500.000	9.145.500.000
231	- Nguyên giá		10.257.515.324	10.257.515.324
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.112.015.324)	(1.112.015.324)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	320.300.452	320.300.452
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		320.300.452	320.300.452
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	6.445.660.000	6.445.660.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.445.660.000	6.445.660.000
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>93.332.712.100</b>	<b>92.429.961.887</b>

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>36.428.834.809</b>	<b>36.808.245.085</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.178.834.809</b>	<b>5.258.245.085</b>
312	1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	85.719.756	85.719.756
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	500.000	-
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	15	2.995.957.546	3.075.867.822
322	4. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.096.657.507	2.096.657.507
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>31.250.000.000</b>	<b>31.550.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	31.250.000.000	31.550.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>56.903.877.291</b>	<b>55.621.716.802</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	16	<b>56.903.877.291</b>	<b>55.621.716.802</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		53.000.620.000	53.000.620.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		53.000.620.000	53.000.620.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		7.313.274.170	7.313.274.170
415	3. Cổ phiếu quỹ		(15.471.551.295)	(15.471.551.295)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.081.412.863	2.081.412.863
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.980.121.553	8.697.961.064
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		8.697.961.064	10.519.505.675
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		1.282.160.489	(1.821.544.611)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>93.332.712.100</b>	<b>92.429.961.887</b>

*[Signature]*

Nguyễn Thị Thu Hằng  
Người lập

*[Signature]*

Nguyễn Khánh Hoàng  
Kế toán trưởng




Trần Xuân Chương  
Tổng Giám đốc


TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	555.000.000	2.034.243.149
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		555.000.000	2.034.243.149
11	4. Giá vốn hàng bán	19	-	1.567.798.694
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		555.000.000	466.444.455
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	1.444.830.586	260.883.544
22	7. Chi phí tài chính	21	-	(187.674)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	717.670.097	2.549.060.284
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.282.160.489	(1.821.544.611)
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		-	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.282.160.489	(1.821.544.611)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>1.282.160.489</u>	<u>(1.821.544.611)</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	264,37	(375,59)

  
Nguyễn Thị Thu Hằng  
Người lập

  
Nguyễn Khánh Hoàng  
Kế toán trưởng


  
Trần Xuân Chương  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

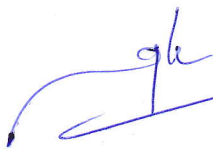
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ


Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.282.160.489	(1.821.544.611)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
03	- Các khoản dự phòng		-	1.058.706.022
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.444.830.586)	(260.883.544)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(162.670.097)	(1.023.722.133)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(937.651.477)	2.057.803.571
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	833.482.873
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(379.410.276)	(1.849.467.421)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(176.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.479.731.850)	(157.903.110)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
27	1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.444.830.586	274.536.337
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.444.830.586	274.536.337
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(34.901.264)	116.633.227
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		405.308.548	288.675.321
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>370.407.284</u>	<u>405.308.548</u>

  
Nguyễn Thị Thu Hằng  
Người lập

  
Nguyễn Khánh Hoàng  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Chương  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 4239/QĐ/BNN-TCCB ngày 29/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su thành công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300695916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 10 năm 2015.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 53.000.620.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2022 là 53.000.620.000 VND; tương đương 5.300.062 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 15 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 15 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng và trang trí nội thất; thi công đường cấp phối, thẩm nhập nhựa; thi công công trình thủy lợi phục vụ ngành cao su và nông nghiệp; đầu tư phát triển nhà ở phục vụ ngành nông nghiệp, công nghiệp thực phẩm và nông thôn; thi công đường bê tông nhựa nóng, đường dây tải điện và trạm biến thế 35KV; thi công xây dựng cầu; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (chỉ hoạt động khi có chứng chỉ hành nghề);
- Kinh doanh nhà ở;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng (không khảo sát xây dựng);
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thi công các công trình thủy điện;
- San lấp mặt bằng;
- Tư vấn lập dự án đầu tư;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty tồn tại một số yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục như sau:

- Doanh thu năm 2022 giảm sút đáng kể chủ yếu giảm do doanh thu hoạt động xây dựng. Cả năm 2022 và đến thời điểm lập báo cáo tài chính này Công ty không có các hợp đồng xây lắp được ký mới;
- Công ty đã Công bố cho người lao động về việc tạm thời không trả lương cho người lao động từ ngày 02/01/2022 cho đến khi tình hình kinh doanh của Công ty được khả quan hơn;

- Tại thời điểm 31/12/2022:

- + Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm của Công ty bằng 0;
- + Công ty đang có số dư nợ phải thu tồn đọng tổng giá trị 80,8 tỷ VND bao gồm các khoản phải thu về tạm ứng, phải thu về cho vay, phải thu Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng và phải thu về chi hộ các cổ đông góp vốn dự án Quận 9 tiền phí liên quan khởi kiện (thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 8);
- + Ngoài ra, các khoản nhận vốn góp đầu tư dài hạn của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 31,55 tỷ VND (Thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 15).

Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty vẫn được lập và trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục do: Công ty đã xây dựng kế hoạch thu hồi đối với các khoản công nợ tồn đọng trong năm tới và kế hoạch hoạt động kinh doanh ổn định trong năm 2023.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### **2.3 . Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

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

*Nợ phải trả tài chính*

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### **2.4 . Tiền**

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

## 2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

## 2.6 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.7 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

## 2.8 . Tài sản cố định

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

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

- Phương tiện vận tải 10 năm

1105-00  
HỘI NHÀ  
KINH DOANH  
TP. HỒ CHÍ MINH  
V.4-TP.H

## 2.9 . Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 05 năm               |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không trích khấu hao |

## 2.10 . Thuê hoạt động

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

## 2.11 . Các khoản nợ phải trả

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

## 2.12 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp trừ các trường hợp được pháp luật cho phép bán ra ngay sau khi mua lại hoặc xử lý số dư cổ phiếu quỹ đã mua trước ngày 01/01/2021.

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

## 2.13 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

16-C.1  
NH  
NHH  
1 TOÁ  
C  
HỒ CH

#### **2.14 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

#### **2.15 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

#### **2.16 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

#### **2.17 . Lãi trên cổ phiếu**

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

#### **2.18 . Các bên liên quan**

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

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

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

#### **2.19 . Thông tin bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là xây lắp công trình tại Việt Nam. Theo đó, Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và địa lý trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.



V.S.C.A.

**3 . TIỀN**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	160.534.076	140.333.894
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	209.873.208	264.974.654
	<u><b>370.407.284</b></u>	<u><b>405.308.548</b></u>



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

Mã CK	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Vũng Tàu	625.700.000	625.700.000	-	625.700.000	625.700.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	330.219	393.800	-	330.219	537.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	85.434	85.434	-	85.434	210.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình	77.885	77.885	-	77.885	151.250	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	63.717	63.717	-	63.717	141.000	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	49.477	184.100	-	49.477	180.600	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	2.376.919	3.420.000	-	2.376.919	4.826.300	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	123.258	175.200	-	123.258	241.500	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	60.320	266.000	-	60.320	520.300	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội	19.641	29.850	-	19.641	66.900	-
	<b>628.886.870</b>	<b>630.395.986</b>	-	<b>628.886.870</b>	<b>632.574.850</b>	-

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE, UPCOM tại ngày 31/12/2021 và 30/12/2022.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	%	VND	%
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Đồng Tháp	313.660.000	6,00%	313.660.000	6,00%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su Phú Thịnh	2.625.000.000	5,40%	2.625.000.000	5,40%
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Sê - Kampong Thom	1.022.000.000	1,00%	1.022.000.000	1,00%
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stungtreng	885.000.000	0,14%	885.000.000	0,14%
- Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa Cao su	1.600.000.000	3,56%	1.600.000.000	3,56%
	<b>6.445.660.000</b>		<b>6.445.660.000</b>	

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su**

Số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính**

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

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên Công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Đồng Tháp	Tỉnh Đồng Tháp	6,00%	6,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su Phú Thịnh	Tỉnh Bình Phước	5,40%	5,40%	Trồng và chăm sóc cây cao su. Khảo sát thiết kế, thi công công trình dân dụng và xây dựng công nghiệp, cầu đường
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Sê - Kampong Thom	Tỉnh Gia Lai	1,00%	1,00%	Trồng và chăm sóc cây cao su
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stungtreng	Tỉnh Gia Lai	0,14%	0,14%	Trồng và chăm sóc cây cao su
- Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa Cao su	Thành phố Hồ Chí Minh	3,56%	3,56%	Kinh doanh vận tải

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Bộ Tư lệnh Thành phố Hồ Chí Minh	581.550.285	-	581.550.285	-
- Công ty TNHH MTV Cao su Hà Tĩnh	332.592.000	-	332.592.000	-
- Các đối tượng khác	534.965.000	-	703.751.950	-
	<b>1.449.107.285</b>	<b>-</b>	<b>1.617.894.235</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ban quản lý T30 - Bộ Công an	74.761.000	-	986.221.000	-
	<b>74.761.000</b>	<b>-</b>	<b>986.221.000</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Viettel Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Tập đoàn Viễn thông Quân Đội	2.909.000	-	-	-
	<b>2.909.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

H  
J  
A  
N  
C  
H  
I  
M  
I  
N  
H

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Các đội thi công (*)	430.716.970	-	-	-	430.716.970	-
	<b>430.716.970</b>	-	-	-	<b>430.716.970</b>	-

(\*) Số dư cho các đội xây lắp vay để thi công công trình với thời hạn hai năm kể từ ngày nhận nợ, lãi suất cho vay là 0%/năm. Hình thức đảm bảo là tín chấp.

**8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	73.203.307	-	73.203.307	-
- Phải thu về tạm ứng	46.277.078.589	-	44.722.913.278	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	110.388.046	-	110.388.046	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng (*)	33.035.000.000	(11.535.000.000)	33.035.000.000	(11.535.000.000)
+ Khoản phải thu của Công ty	11.535.000.000	(11.535.000.000)	11.535.000.000	(11.535.000.000)
+ Khoản phải thu hộ các cổ đông góp vốn	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
- Phải thu về chi hộ các cổ đông góp vốn dự án Quận 9 tiền phí liên quan khởi kiện	1.058.893.696	(1.058.893.696)	1.058.893.696	(1.058.893.696)
- Phải thu khác	855.407.333	-	350.907.333	-
	<b>81.409.970.971</b>	<b>(12.593.893.696)</b>	<b>79.351.305.660</b>	<b>(12.593.893.696)</b>

**Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan**

- Ông Trần Xuân Chương	504.500.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Quốc Việt	44.735.126	-	44.735.126	-
	<b>549.235.126</b>	<b>-</b>	<b>44.735.126</b>	<b>-</b>

(\*) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng:

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng liên quan khoản vốn góp đầu tư vào dự án Làng biệt thự sinh thái du lịch ven sông tại Phường Long Bình, Quận 9 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 39/HĐ-HTĐT/2007 ngày 10/12/2007. Dự án này đã bị thu hồi theo Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 26/03/2013 của Ủy ban Nhân dân Quận 9 do Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng không có khả năng thực hiện dự án, do đó Công ty Cổ phần Xây dựng và Địa ốc Cao su đã tiến hành thủ tục khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Quận 10 để yêu cầu chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 39/HĐ-HTĐT/2007 ngày 10/12/2007 và thu hồi số vốn đầu tư đã góp cộng với khoản lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 03/07/2015, Tòa án Nhân dân Quận 10 đã ban hành bản án số 04/2015/KDTM-ST tuyên bố chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 39/HĐ-HTĐT/2007 ngày 10/12/2007 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su và Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng về việc góp vốn vào dự án Làng biệt thự sinh thái du lịch ven sông tại Phường Long Bình, Quận 9. Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa ốc Cao su tổng số tiền là 48.173.288.750 VND, trong đó tiền gốc là 33.035.000.000 VND, tiền lãi là 15.138.288.750 VND. Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng đã kháng cáo lên Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Theo bản án số 1386/2015/KDTM-PT ngày 22/10/2015, Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên y án sơ thẩm.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/18-NQ-HĐQT ngày 03/07/2017, Hội đồng Quản trị đã quyết nghị thông qua việc chi trả cho các bên ủy thác trong thời gian chờ thi hành án và sẽ thu lại Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng theo bản án của Tòa án nêu trên. Tại thời điểm 31/12/2022, khoản phải thu Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng liên quan đến việc Công ty đứng ra thay mặt các cổ đông góp vốn vào dự án Làng biệt thự sinh thái du lịch ven sông tại phường Long Bình, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo các thông tin như sau:

- Hợp đồng góp vốn đầu tư giữa Công ty và các nhà đầu tư;
- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 39/HĐ-HTĐT/2007 ngày 10/12/2007 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su và Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng.

Số tiền đã góp vốn như sau:

- Tổng số tiền đã nhận của các cổ đông và chuyển sang góp vốn hợp tác với Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng là 33,035 tỷ VND. Số tiền này đến nay Công ty vẫn chưa thu hồi được;
- Công ty đã thanh toán cho các nhà đầu tư trong các năm trước là 11,535 tỷ VND căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/18-NQ-HĐQT ngày 03/07/2017 và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 26/04/2018. Toàn bộ số tiền này đã được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi từ các năm trước.

#### 9 . NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng	11.535.000.000	-	11.535.000.000	-
- Phải thu về chi hệ các cổ đông góp vốn dự án Quận 9 tiền phí liên quan khởi kiện	1.058.893.696	-	1.058.893.696	-
	<b>12.593.893.696</b>	<b>-</b>	<b>12.593.893.696</b>	<b>-</b>

#### 10 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu dân cư Trảng Bom	320.300.452	320.300.452	320.300.452	320.300.452
	<b>320.300.452</b>	<b>320.300.452</b>	<b>320.300.452</b>	<b>320.300.452</b>

**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	100.750.000	436.845.727	42.000.000	579.595.727
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>100.750.000</b>	<b>436.845.727</b>	<b>42.000.000</b>	<b>579.595.727</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	100.750.000	436.845.727	42.000.000	579.595.727
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>100.750.000</b>	<b>436.845.727</b>	<b>42.000.000</b>	<b>579.595.727</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Trong đó  
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 579.595.727 VND

**12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**  
**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Giá trị quyền sử dụng đất (*) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	9.145.500.000	1.112.015.324	10.257.515.324
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9.145.500.000</b>	<b>1.112.015.324</b>	<b>10.257.515.324</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	1.112.015.324	1.112.015.324
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.112.015.324</b>	<b>1.112.015.324</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	9.145.500.000	-	9.145.500.000
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>9.145.500.000</b>	<b>-</b>	<b>9.145.500.000</b>

(\*) Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cho thuê tại Quốc lộ số 13, phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết vẫn đang cho thuê: 1.112.015.324 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 555.000.000 VND.
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 17.



13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Các đối tượng khác	85.719.756	85.719.756	85.719.756	85.719.756
	<b>85.719.756</b>	<b>85.719.756</b>	<b>85.719.756</b>	<b>85.719.756</b>



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

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.280.883	-	-	-	1.280.883	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	500.000	-	-	500.000
	<b>1.280.883</b>	<b>-</b>	<b>500.000</b>	<b>-</b>	<b>1.280.883</b>	<b>500.000</b>

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

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Bảo hiểm xã hội	199.037.260	108.947.536
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	60.000.000	60.000.000
- Phải trả lãi vay	797.894.020	797.894.020
- Phải trả Tổng Công ty Cao su Đồng Nai tiền đền bù thanh lý cây cao su dự án KDC Thị Trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom	1.500.000.000	1.500.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	439.026.266	609.026.266
	<b>2.995.957.546</b>	<b>3.075.867.822</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận vốn góp đầu tư dài hạn	31.250.000.000	31.550.000.000
+ Phải trả về nhận góp vốn Dự án Làng biệt thự ven sông Quận 9 <sup>(1)</sup>	21.400.000.000	21.400.000.000
- Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	11.250.000.000	11.250.000.000
- Ông Nguyễn Phi Hùng	6.750.000.000	6.750.000.000
- Các đối tượng khác	3.400.000.000	3.400.000.000
+ Phải trả về nhận góp vốn Dự án Khu dân cư Trảng Bom <sup>(2)</sup>	9.000.000.000	9.300.000.000
+ Các dự án khác	850.000.000	850.000.000
	<b>31.250.000.000</b>	<b>31.550.000.000</b>

<sup>(1)</sup> Đây là số tiền Công ty nhận ủy thác của các cổ đông để góp vốn vào dự án Làng biệt thự sinh thái du lịch ven sông tại phường Long Bình, Quận 9 do Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng làm chủ đầu tư. Toàn bộ số tiền này đã được đưa đi góp vốn theo đúng cam kết giữa Công ty và các nhà đầu tư. (Thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 08).

<sup>(2)</sup> Khoản phải trả cho Công ty TNHH Dũng Khanh về nhận góp vốn để đầu tư vào Dự án Khu dân cư Trảng Bom theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 49/2011/HĐHTĐT ngày 11/07/2011, nội dung hợp tác đầu tư như sau:

- + Phương thức góp vốn: các bên góp vốn từng đợt theo tiến độ thực hiện của dự án, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su góp 49% và Công ty TNHH Dũng Khanh góp 51% trên tổng mức đầu tư;
- + Hiệu quả đầu tư: các bên cùng góp vốn đầu tư, cùng tổ chức thực hiện dự án, cùng được hưởng và chịu trách nhiệm về hiệu quả, lợi nhuận và rủi ro trong quá trình thực hiện dự án;
- + Phân chia lợi nhuận: được hưởng lợi nhuận hoặc sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn đã thỏa thuận;
- + Số dư nhà đầu tư đã góp vốn cho Công ty đến thời điểm 31/12/2022 là 9 tỷ VND, hiện tại dự án chưa hoàn thành thủ tục pháp lý để triển khai.

-006-L  
ÁNH  
TNHH  
M TOI  
SC  
HỒ CH

**16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	53.000.620.000	7.313.274.170	(15.471.551.295)	2.081.412.863	10.519.505.675	57.443.261.413
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	(1.821.544.611)	(1.821.544.611)
Số dư cuối kỳ trước	53.000.620.000	7.313.274.170	(15.471.551.295)	2.081.412.863	8.697.961.064	55.621.716.802
Số dư đầu kỳ này	53.000.620.000	7.313.274.170	(15.471.551.295)	2.081.412.863	8.697.961.064	55.621.716.802
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	1.282.160.489	1.282.160.489
Số dư cuối kỳ này	53.000.620.000	7.313.274.170	(15.471.551.295)	2.081.412.863	9.980.121.553	56.903.877.291



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

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ
	%	VND	%	VND
- Ông Nguyễn Duy Anh	30,88%	16.367.000.000	30,88%	16.367.000.000
- Ông Phạm Văn Khương	24,84%	13.165.500.000	24,84%	13.165.500.000
- Cổ đông khác	44,28%	23.468.120.000	44,28%	23.468.120.000
	<b>100,00%</b>	<b>53.000.620.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>53.000.620.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	53.000.620.000	53.000.620.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	53.000.620.000	53.000.620.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.300.062	5.300.062
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.849.832	4.849.832
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.849.832	4.849.832

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.081.412.863	2.081.412.863
	<b>2.081.412.863</b>	<b>2.081.412.863</b>

**17 . CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	135.000.000	480.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	960.000.000
	<b>135.000.000</b>	<b>1.440.000.000</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	555.000.000	396.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	1.638.243.149
	<b>555.000.000</b>	<b>2.034.243.149</b>



**19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	-	1.567.798.694
	<b>-</b>	<b>1.567.798.694</b>

**20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	460.047	365.520
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.444.370.539	260.518.024
	<b>1.444.830.586</b>	<b>260.883.544</b>

**21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(187.674)
	<b>-</b>	<b>(187.674)</b>

**22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	566.016.119	1.132.024.810
Chi phí dự phòng	-	1.058.893.696
Thuế, phí, lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.241.160	75.544.208
Chi phí khác bằng tiền	141.412.818	279.597.570
	<b>717.670.097</b>	<b>2.549.060.284</b>

**23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.282.160.489	(1.821.544.611)
Các khoản điều chỉnh tăng	141.412.818	1.324.514.510
- Chi phí không hợp lệ	141.412.818	1.324.514.510
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.444.370.539)	(260.518.024)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	(1.444.370.539)	(260.518.024)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(20.797.232)	(757.548.125)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(1.280.883)	(1.280.883)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>(1.280.883)</b>	<b>(1.280.883)</b>

**24 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.282.160.489	(1.821.544.611)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.282.160.489	(1.821.544.611)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	4.849.832	4.849.832
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>264,37</b>	<b>(375,59)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	920.500.000
Chi phí nhân công	566.016.119	1.132.024.810
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.241.160	78.544.208
Chi phí khác bằng tiền	141.412.818	279.597.570
	<b>717.670.097</b>	<b>2.410.666.588</b>

**26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá.

**Rủi ro về giá:**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Đầu tư ngắn hạn	628.886.870	-	-	628.886.870
	<b>628.886.870</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>628.886.870</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Đầu tư ngắn hạn	628.886.870	-	-	628.886.870
	<b>628.886.870</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>628.886.870</b>

31110  
CHI N  
CÔNG  
HÃNG K  
P  
TUẦN 4-7

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền	370.407.284	-	-	370.407.284
Phải thu khách hàng, phải thu khác	70.265.184.560	74.761.000	-	70.339.945.560
Các khoản cho vay	430.716.970	-	-	430.716.970
	<b>71.066.308.814</b>	<b>74.761.000</b>	-	<b>71.141.069.814</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền	405.308.548	-	-	405.308.548
Phải thu khách hàng, phải thu khác	68.375.306.199	986.221.000	-	69.361.527.199
Các khoản cho vay	430.716.970	-	-	430.716.970
	<b>69.211.331.717</b>	<b>986.221.000</b>	-	<b>70.197.552.717</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	2.995.957.546	31.250.000.000	-	34.245.957.546
	<b>2.995.957.546</b>	<b>31.250.000.000</b>	-	<b>34.245.957.546</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.075.867.822	31.550.000.000	-	34.625.867.822
	<b>3.075.867.822</b>	<b>31.550.000.000</b>	-	<b>34.625.867.822</b>

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

5-006  
HÀNH  
CÔNG TY TNHH  
KIỂM TÍNH  
ASC  
TP. HỒ



## 27. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị mở rộng số 01/19-NQ-HĐQT ngày 01/01/2019 thông qua việc sử dụng nguồn vốn của Công ty để thực hiện đầu tư chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao su (Bên A) và Ông Dương Hải Hà (Bên B) đã ký Hợp đồng khoản ủy thác đầu tư chứng khoán số 01/2019/HĐUTĐT ngày 01/01/2019 với các nội dung như sau:

- Nội dung ủy thác: Bên A đồng ý ủy thác tài khoản chứng khoán của Bên A để Bên B thực hiện đầu tư chứng khoán theo chuyên môn của Bên B;
  - Thời hạn ủy thác: 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy thác, nếu đáo hạn các bên không có nhu cầu thanh lý hợp đồng thì hợp đồng sẽ tiếp tục được gia hạn với thời gian tương đương;
  - Số vốn ủy thác: bao gồm số dư tài khoản chứng khoán của Bên A tại thời điểm 01/01/2019 là 68,530 tỷ VND và vốn bổ sung theo nhu cầu của Bên B nhưng tối đa không vượt quá 300 tỷ VND;
  - Phân chia lãi, lỗ: kết quả từ ủy thác đầu tư tại thời điểm quyết toán được hai bên thống nhất phân chia theo tỷ lệ như sau:
    - + Trường hợp đầu tư có lợi nhuận thì Bên A sẽ được hưởng 65% và Bên B được hưởng 35% trên tổng lợi nhuận phát sinh;
    - + Trường hợp đầu tư bị lỗ thì Bên A sẽ chịu 20% và Bên B phải chịu 80% trên tổng khoản lỗ phát sinh;
    - + Các bên sẽ thực hiện quyết toán lãi, lỗ phát sinh từ việc ủy thác đầu tư tại thời điểm thanh lý hợp đồng hoặc một thời điểm khác do hai bên thỏa thuận thống nhất bằng văn bản.
  - Tài sản đảm bảo: để đảm bảo nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng ủy thác đầu tư, các bên đồng ý Bên B sẽ dùng các tài sản của Ông Trần Xuân Chương - Chủ tịch Hội đồng Quản trị để đảm bảo cho nghĩa vụ của Bên B như sau:
    - + Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 62A Nguyễn Thái Sơn, Phường 03, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số CI 729930 do Ủy ban Nhân dân Quận Gò Vấp cấp ngày 13/12/2017;
    - + Quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại địa chỉ số 64A Nguyễn Thái Sơn, Phường 03, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số 70125030810 do Ủy ban Nhân dân Quận Gò Vấp cấp ngày 12/12/2003;
    - + Quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại địa chỉ số 35, Khu phố 3, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận do Ủy ban Nhân dân Quận Gò Vấp cấp ngày 01/09/2003.
- Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục để đăng ký giao dịch tài sản đảm bảo theo các điều khoản quy định trong hợp đồng khoản ủy thác đầu tư.

Kết quả thực hiện hợp đồng ủy thác đầu tư chứng khoán phát sinh đến thời điểm 31/12/2020 như sau:

Theo Nghị Quyết số 03/20-NQ-HĐQT ngày 02 tháng 07 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết nghị thông qua việc chấp thuận chấm dứt, thực hiện thanh lý hợp đồng khoản ủy thác đầu tư số 01/2019/HĐUTĐT ký ngày 01/01/2019 mà Công ty đã ký với Ông Dương Hải Hà. Theo đó, Hội đồng quản trị chấp thuận cho Ông Dương Hải Hà chỉ phải nộp khoản lỗ đã thực hiện năm 2019 của hợp đồng ủy thác đầu tư số tiền 6.434.720.176 VND, Ông Dương Hải Hà có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ số lượng cổ phiếu hiện hữu tại thời điểm thanh lý cho Công ty tiếp tục kinh doanh chứng khoán, các khoản lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán của Công ty từ 01/01/2020 sẽ do Công ty chịu và sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh của Công ty. Theo đó, vào ngày 01/10/2020 Công ty đã ký thanh lý với Ông Dương Hải Hà, theo đó số tiền 6.434.720.176 VND đã được Ông Hà thanh toán cho Công ty, khoản phải thu ông Hà về lỗ chưa thực hiện tại ngày 31/12/2019 số tiền 23.418.121.094 VND được bù trừ khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh tương ứng. Khoản lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán của Công ty từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 được Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020 là 44,219 tỷ VND.

- Tại Nghị quyết số 03/20-NQ-HĐQT ngày 02 tháng 07 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chấp thuận chấm dứt, thực hiện thanh lý hợp đồng khoản ủy thác đầu tư số 01/2019/HĐUTĐT ký ngày 01/01/2019 mà Công ty đã ký với Ông Dương Hải Hà. Theo Nghị quyết này thì:

- + Ông Dương Hải Hà chỉ phải nộp khoản lỗ đã thực hiện năm 2019 của hợp đồng ủy thác đầu tư với số tiền là 6.434.720.176 VND;
- + Ông Dương Hải Hà có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ số lượng cổ phiếu hiện hữu tại thời điểm thanh lý cho Công ty;
- + Các khoản lãi/lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán của Công ty từ 01/01/2020 sẽ do Công ty chịu và sẽ được ghi nhận vào kết quả kinh doanh của Công ty.

- Ngày 01/10/2020 Công ty đã ký biên bản thanh lý hợp đồng với Ông Dương Hải Hà:
  - + Ông Dương Hải Hà đã nộp cho Công ty 6.434.720.176 VND;
  - + Khoản phải thu ông Hà về lỗi chưa thực hiện tại ngày 31/12/2019 là 23.418.121.094 VND được bù trừ khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh tương ứng;
  - + Khoản lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán của Công ty từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 được Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020 là 44.219.600.100 VND.
- Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 ngày 28/6/2021 đã phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

## 28 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.


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


	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		
<i>Ông Trần Xuân Chương</i> <i>Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc</i>	-	85.200.000
<i>Ông Nguyễn Mai Hoàng</i> <i>Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc</i>	-	61.500.000
<i>Ông Nguyễn Quốc Việt</i> <i>Phó Tổng Giám đốc</i>	-	62.100.000
<i>Ông Hà Tài Bày</i> <i>Thành viên HĐQT</i>	-	24.000.000


Ngoài các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày đầu kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

## 30 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
Nguyễn Thị Thu Hằng  
Người lập

  
Nguyễn Khánh Hoàng  
Kế toán trưởng

  
Trần Xuân Chương  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

