



A member of **HLB** International



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG - ĐỊA ỐC CAO SU

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| 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 | 06-34 |
| 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 | 10-34 |

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 2021.

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/BNV-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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Mai Hoàng | Chủ tịch |
| Ông Trần Xuân Chương | Thành viên |
| Ông Hà Tài Bảy | Thành viên |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 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 năm. 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;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su

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

- 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 2021, 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 2022

1105-0
HÀNH NHẢY
NG TY T
IG KIẾN
AAS
4-TP.H

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 2022, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

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 đồng, 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 28/6/2021 đã phê duyệt Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020 của Công ty. (Xem thêm thông tin tại thuyết minh số 27).

Tại thời điểm 31/12/2021, số dư các khoản tạm ứng cho chủ nhiệm thi công công trình là 43,538 tỷ VND (thuyết minh số 7). 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.

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 cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2021, 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 31/12/2021 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2022

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 2021

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|-------|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 75.532.280.435 | 78.682.591.246 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 405.308.548 | 288.675.321 |
| 111 | 1. Tiền | | 405.308.548 | 288.675.321 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 628.886.870 | 628.699.196 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 628.886.870 | 628.886.870 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | - | (187.674) |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 68.806.023.169 | 70.701.635.084 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 1.617.894.235 | 3.090.247.984 |
| 135 | 2. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 06 | 430.716.970 | - |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 79.351.305.660 | 79.146.387.100 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (12.593.893.696) | (11.535.000.000) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | - | 833.482.873 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 09 | - | 833.482.873 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 5.692.061.848 | 6.230.098.772 |
| 152 | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | | 5.690.780.965 | 6.219.494.326 |
| 153 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 14 | 1.280.883 | 10.604.446 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 16.897.681.452 | 17.594.382.673 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 986.221.000 | 1.682.922.221 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 05 | 986.221.000 | 1.252.205.251 |
| 215 | 2. Phải thu về cho vay dài hạn | 06 | - | 430.716.970 |
| 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 | | 320.300.452 | 320.300.452 |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 10 | 320.300.452 | 320.300.452 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | 6.445.660.000 | 6.445.660.000 |
| 253 | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 04 | 6.445.660.000 | 6.445.660.000 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 92.429.961.887 | 96.276.973.919 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

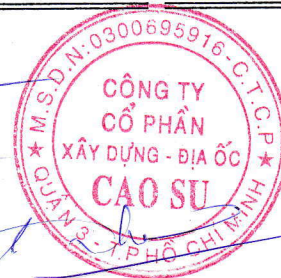
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|-------|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 36.808.245.085 | 38.833.712.506 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 5.258.245.085 | 7.183.712.506 |
| 312 | 1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 13 | 85.719.756 | 1.085.719.756 |
| 313 | 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 14 | - | 305.955.769 |
| 319 | 3. Phải trả ngắn hạn khác | 15 | 3.075.867.822 | 3.519.379.474 |
| 322 | 4. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 2.096.657.507 | 2.272.657.507 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 31.550.000.000 | 31.650.000.000 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 15 | 31.550.000.000 | 31.650.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 55.621.716.802 | 57.443.261.413 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 16 | 55.621.716.802 | 57.443.261.413 |
| 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 | | 8.697.961.064 | 10.519.505.675 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 10.519.505.675 | 50.021.263.606 |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | (1.821.544.611) | (39.501.757.931) |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 92.429.961.887 | 96.276.973.919 |

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 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-------|--|-------------|-----------------|------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 18 | 2.034.243.149 | 10.233.180.507 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 2.034.243.149 | 10.233.180.507 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 19 | 1.567.798.694 | 8.862.605.745 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 466.444.455 | 1.370.574.762 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 20 | 260.883.544 | 670.108.900 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 21 | (187.674) | 38.365.069.826 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | - | - |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | - | - |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 22 | 2.549.060.284 | 3.004.663.031 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (1.821.544.611) | (39.329.049.195) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | - | - |
| 32 | 12. Chi phí khác | | - | 109.620.800 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | - | (109.620.800) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | (1.821.544.611) | (39.438.669.995) |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 23 | - | 63.087.936 |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | (1.821.544.611) | (39.501.757.931) |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 24 | (376) | (8.145) |

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 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-------|--|-------------|-----------------|------------------|
| | | | VND | VND |
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | (1.821.544.611) | (39.438.669.995) |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 1.058.706.022 | (29.272.463.694) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (260.883.544) | (670.108.900) |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (1.023.722.133) | (69.381.242.589) |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 2.057.803.571 | 17.846.794.144 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 833.482.873 | 2.522.411.026 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (1.849.467.421) | (3.492.451.419) |
| 13 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | - | 65.531.723.774 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | - | (400.000.000) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (176.000.000) | (203.300.000) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (157.903.110) | 12.423.934.936 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 24 | 1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | 5.800.000.000 |
| 27 | 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 274.536.337 | 1.350.382.344 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 274.536.337 | 7.150.382.344 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | - | 10.608.032.407 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | - | (31.975.766.046) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | - | (21.367.733.639) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 116.633.227 | (1.793.416.359) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 288.675.321 | 2.082.091.680 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | 405.308.548 | 288.675.321 |

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 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

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 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 53.000.620.000 đồng; tương đương 5.300.062 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 15 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 28 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

Do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên doanh thu chính của Công ty từ hoạt động xây lắp năm nay giảm 80,12% so với năm trước. Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp, ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính này.

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 2021 giảm sút đáng kể (80,12%) so với năm 2020, chủ yếu giảm do doanh thu hoạt động xây dựng. Đồng thời tại thời điểm cuối năm các công trình xây lắp đã nghiệm thu hết và Công ty không thực hiện công trình mới;
- Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty đang có số dư nợ phải thu tồn đọng tổng giá trị 78.816.806.974 VND bao gồm các khoản phải thu về tạm ứng, 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 7);
- Ngoài ra, các khoản nhận vốn góp đầu tư dài hạn của Công ty tại ngày 31/12/2021 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 31/12/2021 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 2022.

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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chỉ 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 người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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 bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 năm 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 năm: 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 năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm 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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình 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

2.9 . Bất động sản đầu tư

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

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.

5-00

CHAI
TY T
KIỂM
AAS

TP. H

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 này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. 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 sau đây:

- a) Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:
 - Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ;
 - Cổ phiếu lẻ mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;
 - Cổ phiếu lô lẻ mua lại theo yêu cầu của cổ đông.
- b) Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thưởng theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

2.13 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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



Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.14 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm.

2.15 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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 năm.

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 2021 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.

3 . TIỀN

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 140.333.894 | 177.335.045 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 264.974.654 | 111.340.276 |
| | <u>405.308.548</u> | <u>288.675.321</u> |

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2021 | | | 01/01/2021 | | |
|-----------------|-------------|----------------|----------|-------------|----------------|-----------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Mã cổ phiếu VIR | 625.700.000 | 625.700.000 | - | 625.700.000 | 625.690.000 | (10.000) |
| Mã cổ phiếu VPB | 330.219 | 537.000 | - | 330.219 | 260.000 | (70.219) |
| Mã cổ phiếu DXG | 85.434 | 210.000 | - | 85.434 | 79.750 | (5.684) |
| Mã cổ phiếu HBC | 77.885 | 151.250 | - | 77.885 | 14.800 | (63.085) |
| Mã cổ phiếu VDS | 63.717 | 141.000 | - | 63.717 | 32.100 | (31.617) |
| Mã cổ phiếu VRE | 49.477 | 180.600 | - | 49.477 | 42.408 | (7.069) |
| Mã cổ phiếu MBB | 2.376.919 | 4.826.300 | - | 2.376.919 | - | - |
| Mã cổ phiếu ACB | 123.258 | 241.500 | - | 123.258 | - | - |
| Mã cổ phiếu VIB | 60.320 | 520.300 | - | 60.320 | - | - |
| Mã cổ phiếu SHB | 19.641 | 66.900 | - | 19.641 | - | - |
| | 628.886.870 | 632.574.850 | - | 628.886.870 | 626.119.058 | (187.674) |

Giá trị hợp lý tại ngày đầu năm và cuối năm của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE, UpCOM tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021.

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông Đồng Tháp | 313.660.000 | - | 313.660.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su Phú Thịnh | 2.625.000.000 | - | 2.625.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Cao su Chư Sê - Kampong Thom | 1.022.000.000 | - | 1.022.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stungtreng | 885.000.000 | - | 885.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa cao su | 1.600.000.000 | - | 1.600.000.000 | - |
| | 6.445.660.000 | - | 6.445.660.000 | - |

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.

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

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | | | |
| Bộ Tư lệnh Thành phố Hồ Chí Minh | 581.550.285 | - | 581.550.285 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 2.022.564.950 | - | 3.760.902.950 | - |
| | <u>2.604.115.235</u> | <u>-</u> | <u>4.342.453.235</u> | <u>-</u> |
| b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán | | | | |
| Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn | 1.617.894.235 | - | 3.090.247.984 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng dài hạn | 986.221.000 | - | 1.252.205.251 | - |
| | <u>2.604.115.235</u> | <u>-</u> | <u>4.342.453.235</u> | <u>-</u> |

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|-----------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Phải thu cho đội thi công vay (*) | 430.716.970 | - | - | - |
| | <u>430.716.970</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| b) Dài hạn | | | | |
| Phải thu cho đội thi công vay | - | - | 430.716.970 | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>430.716.970</u> | <u>-</u> |

(*) 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.

7 . PHẢI THU NGÁN HẠN KHÁC

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Phải thu về lãi tiền cho vay | 110.388.046 | - | 124.040.839 | - |
| - Phải thu về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế | 73.203.307 | - | 199.968.856 | - |
| - Tam ứng | 44.722.913.278 | - | 44.343.189.169 | - |
| - 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 | - |
| - Phải thu khác | 350.907.333 | - | 385.294.540 | - |
| | <u>79.351.305.660</u> | <u>(12.593.893.696)</u> | <u>79.146.387.100</u> | <u>(11.535.000.000)</u> |
| | <u>44.735.126</u> | <u>-</u> | <u>58.975.126</u> | <u>-</u> |

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 29)

(*) 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/HD-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/HD-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/HD-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 đồng, trong đó tiền gốc là 33.035.000.000 đồng, tiền lãi là 15.138.288.750 đồng. 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 chỉ 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 31/12/2021, 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/HD-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 đồng. 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 đồng 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.

8 . NỢ XẤU

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 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 hộ các cổ đông góp vốn dự án Quận 9 tiền phí liên quan khởi kiện | 1.058.893.696 | - | - | - |
| | <u>12.593.893.696</u> | <u>-</u> | <u>11.535.000.000</u> | <u>-</u> |

9 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|-------------------------------------|------------|----------|--------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | - | - | 833.482.873 | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>833.482.873</u> | <u>-</u> |

10 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| | 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 |
| | <u>320.300.452</u> | <u>320.300.452</u> | <u>320.300.452</u> | <u>320.300.452</u> |

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm 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 |
|-------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 9.145.500.000 | 1.112.015.324 | 10.257.515.324 |
| Số dư cuối năm | <u>9.145.500.000</u> | <u>1.112.015.324</u> | <u>10.257.515.324</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 1.112.015.324 | 1.112.015.324 |
| Số dư cuối năm | <u>-</u> | <u>1.112.015.324</u> | <u>1.112.015.324</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 9.145.500.000 | - | 9.145.500.000 |
| Tại ngày cuối năm | <u>9.145.500.000</u> | <u>-</u> | <u>9.145.500.000</u> |

(*) 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 năm đã khấu hao hết vẫn đang cho thuê: 1.112.015.324 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 396.000.000 VND.
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 17.

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|
| - Công ty TNHH An Cơ Bình Dương | - | 1.000.000.000 |
| - Các khách hàng khác | 85.719.756 | 85.719.756 |
| | <u>85.719.756</u> | <u>1.085.719.756</u> |

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|----------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | - | 305.955.769 | - | 305.955.769 | - | - |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 1.280.883 | - | - | - | 1.280.883 | - |
| Thuế Thu nhập cá nhân | 9.323.563 | - | 9.873.563 | 550.000 | - | - |
| Các loại thuế khác | - | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - | - |
| | 10.604.446 | 305.955.769 | 12.873.563 | 309.505.769 | 1.280.883 | - |

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

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Bảo hiểm xã hội | 108.947.536 | 214.317.986 |
| - 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 | 609.026.266 | 947.167.468 |
| | 3.075.867.822 | 3.519.379.474 |
| b) Dài hạn | | |
| - Nhận vốn góp đầu tư dài hạn | 31.550.000.000 | 31.650.000.000 |
| + Phải trả về nhận góp vốn Dự án Làng biệt thự ven sông Quận 9 ⁽¹⁾ | 21.400.000.000 | 21.500.000.000 |
| - 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 | 3.500.000.000 |
| + Phải trả về nhận góp vốn Dự án Khu dân cư Trảng Bom ⁽²⁾ | 9.300.000.000 | 9.300.000.000 |
| + Các dự án khác | 850.000.000 | 850.000.000 |
| | 31.550.000.000 | 31.650.000.000 |

⁽¹⁾ 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 07).

⁽²⁾ 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 dự nhà đầu tư đã góp vốn cho Công ty đến thời điểm 31/12/2021 là 9,3 tỷ đồng, hiện tại dự án chưa hoàn thành thủ tục pháp lý để triển khai.

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 năm trước | 53.000.620.000 | 7.313.274.170 | (15.471.551.295) | 2.081.412.863 | 50.021.263.606 | 96.945.019.344 |
| Lỗ trong năm trước | - | - | - | - | (39.501.757.931) | (39.501.757.931) |
| Số dư cuối năm 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 |
| Số dư đầu năm nay | 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 năm nay | - | - | - | - | (1.821.544.611) | (1.821.544.611) |
| Số dư cuối năm nay | 53.000.620.000 | 7.313.274.170 | (15.471.551.295) | 2.081.412.863 | 8.697.961.064 | 55.621.716.802 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ | Cuối năm | Tỷ lệ | Đầu năm |
|-----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | (%) | VND | (%) | VND |
| - Ông Nguyễn Duy Anh | 30,88 | 16.367.000.000 | 30,80 | 16.326.000.000 |
| - Ông Phạm Văn Khương | 24,84 | 13.165.500.000 | 24,94 | 13.216.500.000 |
| - Cổ đông khác | 44,28 | 23.468.120.000 | 44,26 | 23.458.120.000 |
| | 100 | 53.000.620.000 | 100 | 53.000.620.000 |

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 53.000.620.000 | 53.000.620.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 53.000.620.000 | 53.000.620.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 5.300.062 | 5.300.062 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 4.849.832 | 4.849.832 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 4.849.832 | 4.849.832 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần | | |

e) Các quỹ công ty

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 2.081.412.863 | 2.081.412.863 |
| | 2.081.412.863 | 2.081.412.863 |

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 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|------------------------|-------------|---------------|
| | VND | VND |
| - Từ 1 năm trở xuống | 480.000.000 | 480.000.000 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 960.000.000 | 1.440.000.000 |

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 396.000.000 | 464.000.000 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 1.638.243.149 | 9.769.180.507 |
| | 2.034.243.149 | 10.233.180.507 |

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng | 1.567.798.694 | 8.862.605.745 |
| | 1.567.798.694 | 8.862.605.745 |

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 365.520 | 125.574.200 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 260.518.024 | 544.534.700 |
| | 260.883.544 | 670.108.900 |

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh | (187.674) | (5.854.530.274) |
| Lỗ kinh doanh chứng khoán (xem chi tiết tại thuyết minh số 27) | - | 44.219.600.100 |
| | (187.674) | 38.365.069.826 |

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | - | 10.489.182 |
| Chi phí nhân công | 1.132.024.810 | 2.028.833.100 |
| Chi phí dự phòng | 1.058.893.696 | - |
| Thuế, phí, và lệ phí | 3.000.000 | 5.846.282 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 75.544.208 | 58.475.869 |
| Chi phí khác bằng tiền | 279.597.570 | 901.018.598 |
| | 2.549.060.284 | 3.004.663.031 |

5-00

HÀN
TY TN
KIỂM
IASC

TP. HC

23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (1.821.544.611) | (39.438.669.995) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.324.514.510 | 935.545.828 |
| - Chi phí không hợp lệ | 1.324.514.510 | 935.545.828 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (260.518.024) | (544.534.700) |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | (260.518.024) | (544.534.700) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (757.548.125) | (39.047.658.867) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |
| Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay | - | 63.087.936 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | (1.280.883) | (64.368.819) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm | (1.280.883) | (1.280.883) |

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 2021 | Năm 2020 |
|---|-----------------|------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | (1.821.544.611) | (39.501.757.931) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | (1.821.544.611) | (39.501.757.931) |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 4.849.832 | 4.849.832 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (376) | (8.145) |

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 2021, 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 2021 | Năm 2020 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 920.500.000 | 5.848.403.901 |
| Chi phí nhân công | 1.132.024.810 | 2.531.113.100 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 78.544.208 | 58.475.869 |
| Chi phí khác bằng tiền | 279.597.570 | 906.864.880 |
| | 2.410.666.588 | 9.344.857.750 |

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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 các 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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

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

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

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Tại ngày 31/12/2021 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 628.886.870 | - | - | 628.886.870 |
| | 628.886.870 | - | - | 628.886.870 |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 628.699.196 | - | - | 628.699.196 |
| | 628.699.196 | - | - | 628.699.196 |

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2021 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương 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 |
| | 69.211.331.717 | 986.221.000 | - | 70.197.552.717 |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 288.675.321 | - | - | 288.675.321 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 70.701.635.084 | 1.252.205.251 | - | 71.953.840.335 |
| Các khoản cho vay | - | 430.716.970 | - | 430.716.970 |
| | 70.990.310.405 | 1.682.922.221 | - | 72.673.232.626 |

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 VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2021 | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 3.075.867.822 | 31.550.000.000 | - | 34.625.867.822 |
| | <u>3.075.867.822</u> | <u>31.550.000.000</u> | <u>-</u> | <u>34.625.867.822</u> |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 3.519.379.474 | 31.650.000.000 | - | 35.169.379.474 |
| | <u>3.519.379.474</u> | <u>31.650.000.000</u> | <u>-</u> | <u>35.169.379.474</u> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

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 khoán 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 đồng và vốn bổ sung theo nhu cầu của Bên B nhưng tối đa không vượt quá 300 tỷ đồng;
- 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 31/12/2021, 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:

- 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 lỗ 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 được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

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

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

| | Mối quan hệ | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Phải thu tiền lãi cho vay | | 44.735.126 | 58.975.126 |
| - Ông Nguyễn Quốc Việt | Phó Tổng Giám đốc | 44.735.126 | 58.975.126 |


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


| | | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Thu nhập của các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị | | | |
| Ông Trần Xuân Chương | Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc | 85.200.000 | 340.800.000 |
| Ông Nguyễn Mai Hoàng | Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc | 61.500.000 | 246.000.000 |
| Ông Nguyễn Quốc Việt | Phó Tổng Giám đốc | 62.100.000 | 124.200.000 |
| Ông Hà Tài Bày | Thành viên HĐQT | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Ông Phạm Hồng Dũng | Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 30/06/2020) | - | 12.000.000 |
| Ông Vũ Mạnh Phước | Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 30/06/2020) | - | 12.000.000 |


Ngoài các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính 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 2020 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 2022

