

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Của CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN
CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU

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

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Khái quát chung về Công ty

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 06 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng Anh : Vung Tau Urban And Parks Development Joint Stock Company
Tên viết tắt : VT.UPC
Trụ sở chính : Số 221 Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại : 0254 3575555
E-Mail : info@upcgreen.com
Web : www.upcgreen.com

Vốn điều lệ : 34.000.000.000 đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu : 3.400.000 cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam
Mã chứng khoán : UPC

Các công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con		
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100%
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100%
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100%

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 14.628.931.319 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 12.648.032.743 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 13.909.277.277 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2022 lợi nhuận chưa phân phối là: 14.782.800.596 đồng).

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Đức Tài Chủ tịch
Ông Lê Huy Hữu Hiệp Thành viên

Ông Nguyễn Hồng Phúc	Thành viên
Ông Hoàng Văn Thao	Thành viên
Bà Chu Thị Hồng Hào	Thành viên

Ban điều hành

Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Thao	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Phương Hường	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm từ ngày 16/05/2022
Bà Vũ Thị Huệ	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm từ ngày 16/05/2022

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Tài Nam	Trưởng ban
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Thi	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Huy Hữu Hiệp – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- 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;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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 chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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

ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và 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 của Chính phủ; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui 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 Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 39 kèm theo.



Tổng Giám đốc

Lê Huy Hữu Hiệp

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 03 năm 2023



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 119 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu, được lập ngày 15 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phó Tổng Giám đốc

Lê Phương Anh

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2023-133-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4003-2022-133-1

Mẫu số: B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		119.637.618.637	91.885.654.967
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	13.301.899.652	15.283.814.695
111	Tiền		13.301.899.652	15.283.814.695
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		5.050.000.000	5.050.000.000
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	5.050.000.000	5.050.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		80.113.555.474	61.685.959.580
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	73.976.676.889	58.942.493.305
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	236.795.455	1.678.874.904
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5	5.900.083.130	1.064.591.371
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		-	-
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	17.659.568.663	8.005.998.756
141	Hàng tồn kho		17.659.568.663	8.005.998.756
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		3.512.594.848	1.859.881.936
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	3.409.502.147	1.817.358.059
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14a	103.092.701	42.523.877
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		57.220.952.351	58.957.225.068
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác		-	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		27.900.703.704	30.608.089.206
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	10.717.654.946	12.962.716.268
222	Nguyên giá		44.506.982.433	45.573.841.957
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(33.789.327.487)	(32.611.125.689)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	17.183.048.758	17.645.372.938
228	Nguyên giá		21.657.443.665	21.657.443.665
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(4.474.394.907)	(4.012.070.727)
230	Bất động sản đầu tư	V.10	21.408.426.600	21.872.985.588
231	Nguyên giá		23.227.949.304	23.227.949.304
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.819.522.704)	(1.354.963.716)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.574.436.283	490.597.087
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	1.574.436.283	490.597.087
250	Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		6.337.385.764	5.985.553.187
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	5.251.762.498	5.394.044.924
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		1.085.623.266	591.508.263
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
269	Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		176.858.570.988	150.842.880.035

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		112.925.508.573	89.313.187.929
310	Nợ ngắn hạn		112.925.508.573	89.313.187.929
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	54.455.184.786	28.014.164.952
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	4.100.584.400	5.254.331.481
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14b	1.759.035.432	2.455.504.324
314	Phải trả người lao động	V.15	16.528.644.585	15.872.787.085
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		-	-
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16	1.448.681.265	2.556.569.339
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	32.072.749.607	29.087.253.175
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.560.628.498	6.072.577.573
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		-	-
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác		-	-
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		63.933.062.415	61.529.692.106
410	Vốn chủ sở hữu		63.933.062.415	61.529.692.106
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.18	34.000.000.000	34.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		34.000.000.000	34.000.000.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.18	16.023.785.138	12.746.891.510
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.18	13.909.277.277	14.782.800.596
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		(719.654.042)	2.249.215.853
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		14.628.931.319	12.533.584.743
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		176.858.570.988	150.842.880.035

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Hồ Thị Thùy Linh

Nguyễn Phương Hương

Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	266.390.926.874	229.361.818.572
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		266.390.926.874	229.361.818.572
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	202.556.273.164	172.388.273.771
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		63.834.653.710	56.973.544.801
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	380.800.935	352.553.601
22	Chi phí tài chính	VI.4	899.519.852	1.190.929.670
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		899.519.852	1.190.929.670
25	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
26	Chi phí bán hàng		-	-
27	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	44.390.686.034	38.273.666.659
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.925.248.759	17.861.502.073
31	Thu nhập khác		16.043.081	83.775.034
32	Chi phí khác		411.051.685	1.896.055.767
40	Lợi nhuận khác	VI.6	(395.008.604)	(1.812.280.733)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.530.240.155	16.049.221.340
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.7	4.395.423.839	3.992.696.860
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.8	(494.115.003)	(591.508.263)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		14.628.931.319	12.648.032.743
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		14.628.931.319	12.648.032.743
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	4.303	1.907

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hồ Thị Thùy Linh

Nguyễn Phương Hương

Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Lợi nhuận trước thuế		18.530.240.155	16.049.221.340
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.625.272.981	4.002.483.298
03	Các khoản dự phòng		-	-
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(197.665.297)	(426.189.965)
06	Chi phí lãi vay		899.519.852	1.190.929.670
08	Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLĐ		23.857.367.691	20.816.444.343
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(18.982.279.721)	(4.954.043.296)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(9.653.569.907)	3.242.559.810
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		26.430.630.451	(9.254.311.562)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.449.861.662)	(715.468.778)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(899.519.852)	(1.190.929.670)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.954.476.503)	(3.718.889.028)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		100.000.000	4.721.146.052
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.674.646.635)	(3.160.354.307)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		8.773.643.862	5.786.153.564
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng & tài sản dài hạn khác		(2.867.727.770)	(8.686.374.741)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		(183.135.638)	73.636.364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		380.800.935	352.553.601
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.670.062.473)	(7.760.184.776)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		79.166.039.545	98.850.501.538
34	Tiền trả nợ gốc vay		(82.151.535.977)	(103.898.041.428)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.100.000.000)	(4.760.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(8.085.496.432)	(9.807.539.890)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.981.915.043)	(11.781.571.102)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		15.283.814.695	27.065.385.797
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	13.301.899.652	15.283.814.695

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hồ Thị Thùy Linh

Nguyễn Phương Hương

Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Mẫu số: B 09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 06 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	34.000.000.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	3.400.000	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam
Mã chứng khoán	:	UPC	

2. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên	Vốn điều lệ VND	% Sở hữu	% Biểu quyết
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	5.000.000.000	100	100
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	5.000.000.000	100	100
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	3.000.000.000	100	100

3. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Quản lý, chăm sóc, bảo vệ, duy tu, sửa chữa, tôn tạo và trồng mới các công viên cây xanh; Nghiên cứu khoa học, nhân tạo giống cây trồng, hoa cây cảnh, vườn ươm; Tư vấn ươm, trồng, chăm sóc cây xanh, cây cảnh.

Thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật; Thi công công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, đường giao thông, cầu, cống, điện, cấp thoát nước đô thị và nông thôn, thủy lợi; San lấp mặt bằng công trình; Nạo vét ao hồ, kênh mương; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng.

Kinh doanh hoa cây cảnh, phân bón, chậu cảnh và các thiết bị chăm sóc cây cảnh; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Khai thác, chế biến, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ; Kinh doanh xăng dầu, chất đốt; Kinh doanh vận tải hàng hóa; Cho thuê xe chuyên dụng; Khoan các loại giếng; Nuôi trồng, chế biến và kinh doanh thủy hải sản; Kinh doanh các dịch vụ vệ sinh môi trường; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh và chăn nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi; Kinh doanh khai thác mỏ, đất, nước, cát, đá.

Thi công hệ thống tưới nước tự động; Thi công các công trình điện dân dụng và công nghiệp đến 35KV.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

II. **KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

1. **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. **CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

IV. **CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty nhận đầu tư vốn.

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Hàng tồn kho

4.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

5.1. Công cụ, dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

5.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

5.3. Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

6.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận 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.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	:	03 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 05 năm

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6.2. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao 50 năm.

7. Bất động sản đầu tư

7.1. Nguyên tắc ghi nhận

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ, không nhằm mục đích sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc trong quản lý, hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

7.2. Phương pháp khấu hao

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Cơ sở hạ tầng: 50 năm

8. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý, chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện cũng như bất động sản trong quá trình đầu tư xây dựng. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

· Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Vay

Các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

11.1. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

11.2. Các quỹ

Lợi nhuận sau thuế được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc Giám đốc tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong 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.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

13.1. Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác)

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

13.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

13.3. Doanh thu hợp đồng xây dựng

Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

13.4. 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.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong năm.

15. Chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp

15.1. Chi phí tài chính

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

Chi phí cho vay và đi vay vốn;

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

16. Lợi nhuận khác

16.1. Thu nhập khác

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

16.2. Chi phí khác

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào

vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

18. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

19. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

20. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	758.631.173	846.178.381
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.543.268.479	14.437.636.314
Cộng	13.301.899.652	15.283.814.695

2. Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	5.050.000.000	-	5.050.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	5.050.000.000	-	5.050.000.000	-
Cộng	5.050.000.000	-	5.050.000.000	-

(i) Hợp đồng tiền gửi có kì hạn tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu số 01/2020/600379 ngày 17/01/2020; Số tiền: 5.050.000.000 VND; Kỳ hạn: 3 tháng; Lãi suất 4,8%/năm.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phòng Quản lý Đô thị thành phố Vũng Tàu	33.989.138.036	43.386.293.852
Ban QLDA Đầu tư xây dựng 2 Thành phố Vũng Tàu	19.858.710.109	-
Phòng Tài Nguyên Môi Trường Huyện Côn Đảo	7.423.186.931	5.375.440.164
Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	1.851.551.960	-
Công ty TNHH Thành phố Xanh Vina	907.931.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đại Ngân	884.345.000	-
Công ty TNHH Khai thác thủy hải sản thương mại Biển Sáng	795.573.256	1.139.290.635
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thế Sơn	787.160.300	1.287.160.300
Bệnh viện Bà Rịa	736.243.980	1.290.616.366
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	495.192.447	1.894.700.319
	6.247.643.870	4.568.991.669
Cộng	73.976.676.889	58.942.493.305
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP TM DV PT Nông nghiệp xanh DTS	195.000.000	-
Công ty TNHH Võ Gia Corp	2.545.455	560.000.000
Công ty TNHH Nghệ thuật nước Đại Phát Đạt	-	375.400.606
Công ty TNHH KTXD Cơ điện Thái Bình Dương	-	336.242.948
Các nhà cung cấp khác	39.250.000	407.231.350
Cộng	236.795.455	1.678.874.904
5. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	5.815.191.547	994.829.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	44.500.000	2.500.000
Phải thu khác	40.391.583	67.262.371
Cộng	5.900.083.130	1.064.591.371
6. Hàng tồn kho	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	196.934.651	336.339.524
Công cụ, dụng cụ	10.659.114	12.315.499
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	17.168.666.317	7.406.801.557
Thành phẩm	174.234.699	123.268.294
Hàng hóa	109.073.882	127.273.882
Cộng	17.659.568.663	8.005.998.756

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.410.637.027	183.069.868
Chi phí sửa chữa TSCĐ	1.998.865.120	1.634.288.191
Cộng	3.409.502.147	1.817.358.059
b) Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.312.521.675	1.911.855.017
Chi phí sửa chữa TSCĐ	2.910.988.225	1.817.214.412
Chi phí khác	28.252.598	1.664.975.495
Cộng	5.251.762.498	5.394.044.924

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	12.973.797.423	13.361.066.591	18.699.591.287	539.386.656	45.573.841.957
Mua trong năm	-	-	1.929.950.000	-	1.929.950.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(798.809.524)	(2.198.000.000)	-	(2.996.809.524)
Số dư cuối kỳ	12.973.797.423	12.562.257.067	18.431.541.287	539.386.656	44.506.982.433
Hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	8.348.002.805	11.270.683.209	12.496.221.353	496.218.322	32.611.125.689
Khấu hao trong năm	653.664.276	1.335.558.366	1.685.705.354	23.461.817	3.698.389.813
Thanh lý, nhượng bán	-	(798.809.524)	(1.260.291.667)	-	(2.059.101.191)
Biến động khác	-	-	(461.086.824)	-	(461.086.824)
Số dư cuối năm	9.001.667.081	11.807.432.051	12.460.548.216	519.680.139	33.789.327.487
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	4.625.794.618	2.090.383.382	6.203.369.934	43.168.334	12.962.716.268
Tại ngày cuối năm	3.972.130.342	754.825.016	5.970.993.071	19.706.517	10.717.654.946
			Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp các khoản vay:			3.082.473.232	3.053.131.917	
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			23.121.202.401	24.018.011.925	

9. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử
dụng đất

Nguyên giá

Số dư đầu năm 21.657.443.665
Tăng trong năm -

Số dư cuối năm 21.657.443.665

Hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm 4.012.070.727
Khấu hao trong năm 462.324.180

Số dư cuối năm 4.474.394.907

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm 17.645.372.938
Tại ngày cuối năm 17.183.048.758

10. Bất động sản đầu tư

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

Quyền sử dụng đất

Nguyên giá

Số dư đầu năm 23.227.949.304
Tăng trong năm -

Số dư cuối năm 23.227.949.304

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm 1.354.963.716
Khấu hao trong năm 464.558.988

Số dư cuối năm 1.819.522.704

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm 21.872.985.588
Tại ngày cuối năm 21.408.426.600

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 2022 theo chuẩn mực kế toán số 05: Bất động sản đầu tư do Chuẩn mực kế toán số 05 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Công ty cũng không tiến hành định giá lại bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đền bù giải phóng mặt bằng tại xã Long Sơn	57.615.291	83.222.087
Lô đất 120 m ² (Võ Thị Sáu) TP. Vũng Tàu	400.000.000	400.000.000
Văn phòng Công ty UPC	1.116.820.992	-
Cải tạo, thi công mảng xanh KV Căn tin	-	7.375.000
Cộng	1.574.436.283	490.597.087
12. Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Hà Ngọc Hân	1.429.622.984	-
Công ty TNHH Thành phố xanh Vina	11.091.317.009	1.576.615.931
Công ty TNHH TM DV XD Tân Tiến Thuận	5.534.917.670	-
Công ty TNHH ĐT XD Cảng quan Trần Phúc	4.825.826.188	-
Hệ kinh doanh Hoa cảnh Thu Hương	4.494.170.882	-
Hệ kinh doanh Cây Cảnh Phú Lộc	2.902.241.957	3.605.516.625
Hệ kinh doanh cơ sở Bon Sai CB	2.449.060.983	-
Hệ kinh doanh Trung Dũng	2.234.055.307	3.707.506.416
Công ty CP DV PT Giao thông vận tải Vũng Tàu	2.125.450.145	-
Công ty TNHH DV XD TM DL Xuân Anh	2.082.963.001	-
Công ty TNHH Đầu tư TMDV Thanh Long	1.305.796.158	-
Hệ kinh doanh Cơ sở Trường Phát	884.693.285	2.550.788.053
Hệ kinh doanh Trần Thị Hằng	386.562.670	4.835.749.033
Hệ kinh doanh cây cảnh Quang Long	372.417.201	990.584.701
Các nhà cung cấp khác	12.336.089.346	10.747.404.193
Cộng	54.455.184.786	28.014.164.952
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Du lịch Nhất Phát	1.850.000.000	-
Tổng công ty Bến Thành - Công ty TNHH MTV	1.727.086.307	-
Khu nghỉ dưỡng Vietsovpetro	238.285.325	-
Công ty CP Tổng hợp Thế Giới Xanh	150.000.000	-
Phòng Tài Nguyên Môi Trường Huyện Côn Đảo	-	2.651.169.081
Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	-	1.354.400.000
Cty TNHH Khai thác THS TM Biển Sáng	-	967.123.000
Các khách hàng khác	135.212.768	281.639.400
Cộng	4.100.584.400	5.254.331.481

14. Thuế

a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Đầu năm	Số phải thu	Số đã thực nộp	Cuối năm
Thuế thu nhập DN nộp thừa	42.523.877	-	438.239	42.962.116
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	-	-	60.130.585	60.130.585
Cộng	42.523.877	-	60.568.824	103.092.701

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	488.822.235	3.204.048.064	3.066.335.237	626.535.062
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.531.118.051	4.395.423.839	4.954.038.264	972.503.626
Thuế thu nhập cá nhân	435.564.038	2.297.162.869	2.572.730.163	159.996.744
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	144.203.463	144.203.463	-
Các loại thuế khác	-	10.500.000	10.500.000	-
Cộng	2.455.504.324	10.051.338.235	10.747.807.127	1.759.035.432

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 các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Phải trả người lao động

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Số đầu năm	15.872.787.085	18.162.419.637
Các khoản lương phải trả trong năm	86.325.886.731	69.906.791.327
Các khoản lương năm trước đã trả	(15.872.787.085)	(18.162.419.637)
Các khoản lương đã trả trong năm	(69.797.242.146)	(54.034.004.242)
Số cuối năm	16.528.644.585	15.872.787.085

16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	-	109.437.590
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	12.330.786
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	77.000.000	77.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.371.681.265	2.357.800.963
Phải trả về thuế TNCN	200.056.408	570.059.903
Phải trả đội giao khoán về công trình xây dựng	615.459.887	632.755.086
Các khoản phải trả, phải nộp khác	556.164.970	1.154.985.974
Cộng	1.448.681.265	2.556.569.339

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn Vay ngắn hạn	Số Cuối năm	Số trong năm		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	17.530.357.651	67.609.144.021	79.166.039.545	29.087.253.175
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	14.542.391.956	14.542.391.956	-	-
Cộng	32.072.749.607	82.151.535.977	79.166.039.545	29.087.253.175

i. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/600379/HĐTD ngày 10/10/2022; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh; Hạn mức tín dụng: 143.000.000.000 đồng (Trong đó gồm dư nợ vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600379/HĐTD ngày 30/09/2021); Số tiền vay phải trả tại ngày 31/12/2022: 17.530.357.651 đồng; Lãi suất: 6% - 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2020/600379/HĐBD ngày 17/01/2020, số tiền: 5.050.000.000 đồng; Tài sản thế chấp: Xe ô tô con 07 chỗ Toyota Fortuner màu nâu; Xe ô tô Vinfast Lux SA2.0; Xe ô tô con 07 chỗ KIA Carnival; tổng giá trị tài sản thế chấp: 3.606.000.000 đồng.

ii. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6090-LAV-202203380 ngày 22/11/2022; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn cho vay: 05 tháng trên từng giấy nhận nợ; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 đồng (Bao gồm dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng số 6090-LAV202202863 ký ngày 10/10/2022); Số tiền vay phải trả tại ngày 31/12/2022: 14.542.391.956 đồng; Lãi suất: 8,2%-9,2%/năm. Hình thức cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo.

18. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng VND
Số dư đầu năm trước	34.000.000.000	7.911.935.150	11.492.298.245	53.404.233.395
Lãi trong năm trước	-	-	12.648.032.743	12.648.032.743
Trích lập các quỹ	-	2.011.152.193	(6.846.746.245)	(4.835.594.052)
Chia cổ tức	-	-	(4.760.000.000)	(4.760.000.000)
Biến động khác		2.823.804.167	2.249.215.853	5.073.020.020
Số dư cuối năm trước	34.000.000.000	12.746.891.510	14.782.800.596	61.529.692.106
Số dư đầu năm nay	34.000.000.000	12.746.891.510	14.782.800.596	61.529.692.106
Lãi trong năm nay	-	-	14.628.931.319	14.628.931.319
Trích lập các quỹ ⁽ⁱ⁾	-	3.276.893.628	(10.402.454.638)	(7.125.561.010)

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng VND
Chia cổ tức ⁽ⁱ⁾	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Số dư cuối năm	34.000.000.000	16.023.785.138	13.909.277.277	63.933.062.415

(i) Trong năm 2022, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 05/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 25/4/2022.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ủy Ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	12.240.000.000	36	12.240.000.000	36
Các cổ đông khác	21.760.000.000	64	21.760.000.000	64
Cộng	34.000.000.000	100	34.000.000.000	100

c) Cổ phiếu (mã chứng khoán UPC)

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.400.000	3.400.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.400.000	3.400.000
Cổ phiếu phổ thông	3.400.000	3.400.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.400.000	3.400.000
Cổ phiếu phổ thông	3.400.000	3.400.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

d) Chia cổ tức

Trong năm 2022, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 05/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 25/4/2022 như sau:

Chia cổ tức	:	5.100.000.000 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	2.816.354.327 đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	5.881.026.909 đồng
Trích khen thưởng người quản lý, kiểm soát viên	:	284.390.400 đồng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ công ích	169.003.691.214	170.406.775.618
Doanh thu dịch vụ khác	97.072.235.660	58.955.042.954
Doanh thu kinh doanh bất động sản	315.000.000	-
Cộng	266.390.926.874	229.361.818.572
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ công ích	115.792.222.410	117.194.977.016
Giá vốn dịch vụ khác	86.501.018.294	55.193.296.755
Giá vốn kinh doanh bất động sản	263.032.460	-
Cộng	202.556.273.164	172.388.273.771
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	380.800.935	352.553.601
Cộng	380.800.935	352.553.601
4. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	899.519.852	1.190.929.670
Cộng	899.519.852	1.190.929.670
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	23.925.586.630	16.594.031.102
Chi phí hội nghị, tiếp khách	2.490.051.133	1.623.981.935
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.533.578.279	1.706.441.630
Chi phí khác	15.441.469.992	18.349.211.992
Cộng	44.390.686.034	38.273.666.659

6. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	16.043.081	83.775.034
Thu nhập từ thanh lý bán TSCĐ	-	73.636.364
Xóa nợ phải trả	3.900.081	-
Thu nhập khác	12.143.000	10.138.670
Chi phí khác	411.051.685	1.896.055.767
Chi phí thanh lý TSCĐ	183.135.638	-
Chi phí hỗ trợ hiệp hội, tổ chức	150.000.000	-
Các khoản bị phạt hành chính, chậm nộp thuế, truy thu thuế	547.215	1.794.272.747
Xóa nợ phải thu	5.496.700	-
Chi phí khác	71.872.132	101.783.020
Lợi nhuận khác	(395.008.604)	(1.812.280.733)
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.530.240.155	16.049.221.340
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(855.551.976)	2.176.665.706
Tổng lợi nhuận tính thuế	17.674.688.179	18.225.887.046
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	4.395.423.839	4.214.436.070
Các khoản được giảm	-	(221.739.210)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.395.423.839	3.992.696.860
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(494.115.003)	(591.508.263)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(494.115.003)	(591.508.263)
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.628.931.319	12.648.032.743
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	(6.165.417.309)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	14.628.931.319	6.482.615.434
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.400.000	3.400.000

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP] ⁽ⁱ⁾	4.303	1.907

- (i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 05/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 25/4/2022.
- (ii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay chưa bao gồm số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	189.477.950.299	77.772.836.397
Chi phí nhân công	100.759.720.960	62.897.918.626
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.625.272.981	3.057.315.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.859.750.947	15.466.696.785
Chi phí bằng tiền khác	12.525.802.040	25.489.312.254
Cộng	341.248.497.227	184.684.079.064

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	186.000.000	186.000.000

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Dịch vụ công ích: Quản lý, chăm sóc, duy tu công viên cây xanh công ích.

Dịch vụ khác: Cung cấp dịch vụ thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật cho bên ngoài.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2022	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND	KD BĐS VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	169.003.691.214	97.072.235.660	315.000.000	266.390.926.874
Chi phí bộ phận	(115.792.222.410)	(86.501.018.294)	(263.032.460)	(202.556.273.164)
Kết quả kinh doanh bộ phận	53.211.468.804	10.571.217.366	51.967.540	63.834.653.710
Doanh thu tài chính				380.800.935
Chi phí tài chính				(899.519.852)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(44.390.686.034)
Thu nhập khác				16.043.081
Chi phí khác				(411.051.685)
Thuế TNDN hiện hành				(4.395.423.839)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				494.115.003
Lợi nhuận sau thuế				14.628.931.319
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2021	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND		Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	170.406.775.618	58.955.042.954		229.361.818.572
Chi phí bộ phận	(117.194.977.016)	(55.193.296.755)		(172.388.273.771)
Kết quả kinh doanh bộ phận	53.211.798.602	3.761.746.199		56.973.544.801
Doanh thu tài chính				352.553.601
Chi phí tài chính				(1.190.929.670)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(38.273.666.659)
Thu nhập khác				83.775.034
Chi phí khác				(1.896.055.767)
Thuế TNDN hiện hành				(3.992.696.860)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				591.508.263
Lợi nhuận sau thuế				12.648.032.743

4. Thông tin về số liệu so sánh

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

5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	13.301.899.652	15.283.814.695	13.301.899.652	15.283.814.695
Phải thu khách hàng, phải thu khác	79.876.760.019	60.007.084.676	79.876.760.019	60.007.084.676
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000
Cộng	98.228.659.671	80.340.899.371	98.228.659.671	80.340.899.371
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	32.072.749.607	29.087.253.175	32.072.749.607	29.087.253.175
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	55.903.866.051	30.570.734.291	55.903.866.051	30.570.734.291
Cộng	87.976.615.658	59.657.987.466	87.976.615.658	59.657.987.466

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	32.072.749.607	-	32.072.749.607
Phải trả người bán	54.455.184.786	-	54.455.184.786
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	1.448.681.265	-	1.448.681.265
Số đầu năm			
Các khoản vay	29.087.253.175	-	29.087.253.175
Phải trả người bán	28.014.164.952	-	28.014.164.952
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	2.556.569.339	-	2.556.569.339

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.

8. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu



Hồ Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Hường

Tổng Giám đốc



Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023