

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG
VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 – 1
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 37

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THÔNG TIN 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.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
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 Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Tài Nam	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 25/5/2023
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên	
Ông Nguyễn Quang Thi	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/5/2023
Bà Nguyễn Thị Phương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 25/5/2023
Bà Nguyễn Thị Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/5/2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
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 Hương	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- 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 chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ 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 về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Lê Huy Hữu Hiệp

Tổng Giám đốc

Thành phố Vũng Tàu, ngày 11 tháng 03 năm 2024

Số: 0602.1/2024/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU

Chúng tôi 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 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 03 năm 2024, từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 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 tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.



TRẦN THANH TRUNG

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4427-2021-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2024

NGUYỄN ĐỨC HƯNG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2337-2023-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		111.203.537.162	119.637.618.637
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	12.153.395.870	13.301.899.652
1. Tiền	111		12.153.395.870	13.301.899.652
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	5.050.000.000	5.050.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.050.000.000	5.050.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		65.464.642.808	80.113.555.474
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	57.740.398.549	73.976.676.889
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	498.610.367	236.795.455
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	7.756.076.657	5.900.083.130
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(530.442.765)	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	25.779.682.210	17.659.568.663
1. Hàng tồn kho	141		25.779.682.210	17.659.568.663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.755.816.274	3.512.594.848
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8.1	2.412.206.335	3.409.502.147
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		187.624.143	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	155.985.796	103.092.701

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		55.855.036.518	57.220.952.351
I. Tài sản cố định	220		27.939.427.572	27.900.703.704
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	11.218.702.994	10.717.654.946
- Nguyên giá	222		47.578.141.402	44.506.982.433
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.359.438.408)	(33.789.327.487)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	16.720.724.578	17.183.048.758
- Nguyên giá	228		21.657.443.665	21.657.443.665
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.936.719.087)	(4.474.394.907)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.11	20.943.867.612	21.408.426.600
- Nguyên giá	231		23.227.949.304	23.227.949.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.284.081.692)	(1.819.522.704)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.968.829.487	1.574.436.283
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	1.968.829.487	1.574.436.283
IV. Tài sản dài hạn khác	260		5.002.911.847	6.337.385.764
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8.2	4.705.391.757	5.251.762.498
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	4.13	297.520.090	1.085.623.266
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		167.058.573.680	176.858.570.988

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		101.765.527.688	112.925.508.573
I. Nợ ngắn hạn	310		101.765.527.688	112.925.508.573
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	49.168.996.194	54.455.184.786
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	373.212.731	4.100.584.400
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	1.541.678.899	1.759.035.432
4. Phải trả người lao động	314		14.423.800.619	16.528.644.585
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	505.116.147	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	569.760.268	1.448.681.265
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	33.270.698.417	32.072.749.607
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.912.264.413	2.560.628.498
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		65.293.045.992	63.933.062.415
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	65.293.045.992	63.933.062.415
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		34.000.000.000	34.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		34.000.000.000	34.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.499.698.534	16.023.785.138
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.793.347.458	13.909.277.277
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.412.609.340)	(719.654.042)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) năm nay	421b		14.205.956.798	14.628.931.319
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		167.058.573.680	176.858.570.988

Người lập biểu
Hồ Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng
Nguyễn Phương Hương



Tổng Giám đốc
Lê Huy Hữu Hiệp
Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Ngày 11 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	254.598.277.892	266.390.926.874
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		254.598.277.892	266.390.926.874
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	190.039.053.964	202.556.273.164
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		64.559.223.928	63.834.653.710
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	737.192.122	380.800.935
7. Chi phí tài chính	22	5.4	653.294.847	899.519.852
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		653.294.847	899.519.852
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	44.864.797.898	44.390.686.034
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		19.778.323.305	18.925.248.759
11. Thu nhập khác	31	5.6	6.755.987	16.043.081
12. Chi phí khác	32	5.7	1.292.005.735	411.051.685
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.285.249.748)	(395.008.604)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		18.493.073.557	18.530.240.155
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	3.499.013.583	4.395.423.839
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.9	788.103.176	(494.115.003)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		14.205.956.798	14.628.931.319
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		14.205.956.798	14.628.931.319
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	1.919	2.024

Người lập biểu
Hồ Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng
Nguyễn Phương Hương



Tổng Giám đốc
Lê Huy Hữu Hiệp
Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Ngày 11 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01		18.493.073.557	18.530.240.155
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.496.994.089	4.625.272.981
Các khoản dự phòng	03		530.442.765	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(737.192.122)	(197.665.297)
Chi phí lãi vay	06		653.294.847	899.519.852
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.436.613.136	23.857.367.691
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.656.741.942	(18.982.279.721)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.120.113.547)	(9.653.569.907)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(11.266.042.189)	26.430.630.451
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.543.666.553	(1.449.861.662)
Tiền lãi vay đã trả	14		(634.291.380)	(899.519.852)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.961.540.471)	(4.954.476.503)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		500.000	100.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.114.371.570)	(5.674.646.635)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.541.162.474	8.773.643.862
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.491.158.969)	(2.867.727.770)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	(183.135.638)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		703.543.903	380.800.935
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.787.615.066)	(2.670.062.473)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
3. Tiền thu từ đi vay	33		45.586.339.893	79.166.039.545
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(44.388.391.083)	(82.151.535.977)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.902.051.190)	(8.085.496.432)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(1.148.503.782)	(1.981.915.043)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.301.899.652	15.283.814.695
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		12.153.395.870	13.301.899.652

Người lập biểu
Hò Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng
Nguyễn Phương Hương



Tổng Giám đốc
Lê Huy Hữu Hiệp
Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Ngày 11 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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 của Công ty là: 34.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ đồng).
Tổng số cổ phần là 3.400.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 631 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 620 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ công ích và xây lắp.

1.3. 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.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

Tên Công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100	100	Thi công công trình công viên cây xanh

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. 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 công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính [kỳ hoạt động]. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.5. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Năm nay

Nhà cửa và vật kiến trúc	06 – 20 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 06 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 05 năm
Phương tiện vận tải	06 năm

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

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.

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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 năm.

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.

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Căn hộ	50 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.11. 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:

Công cụ, dụng cụ

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.

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 trong 03 năm.

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.

3.12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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 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.

3.15. Vốn chủ sở hữu

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

3.16. 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.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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.
- 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với 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.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

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/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.21. Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự 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.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.539.022.486	758.631.173
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.614.373.384	12.543.268.479
	12.153.395.870	13.301.899.652

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000
	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000

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.

Như trình bày tại thuyết minh số 4.19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, Công ty thế chấp hợp đồng tiền gửi trên làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu với thời hạn cho vay trên từng giấy nhận nợ là 05 tháng và khoản thấu chi với kỳ hạn 10 tháng. Vì vậy, Công ty quyết định trình bày khoản tiền gửi có kỳ hạn nêu trên là khoản “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn” thay vì “Các khoản tương đương tiền”.

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phòng Quản lý Đô thị thành phố Vũng Tàu	19.200.687.380	33.989.138.036
Ban QLDA Đầu tư xây dựng 2 Thành phố Vũng Tàu	11.388.732.601	19.858.710.109
Phòng Tài Nguyên Môi Trường Huyện Côn Đảo	7.221.495.766	7.423.186.931
Các khoản phải thu khách hàng khác	19.929.482.802	12.705.641.813
	57.740.398.549	73.976.676.889

4.4. 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	195.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	303.610.367	41.795.455
	498.610.367	236.795.455

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	7.548.128.240	-	5.815.191.547	-
Ký cược, ký quỹ	124.455.058	-	44.500.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi	33.648.219	-	-	-
Kinh phí công đoàn	13.516.372	-	13.656.016	-
Các khoản phải thu khác	36.328.768	-	26.735.567	-
	7.756.076.657	-	5.900.083.130	-

4.6. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	2 năm - 3 năm	436.537.610	(305.576.327)	1 năm - 2 năm	436.537.610	-
Nguyễn Thị Hồng Huế	2 năm - 3 năm	51.754.780	(36.228.346)	1 năm - 2 năm	51.754.780	-
Trường bồi dưỡng cán bộ ngân hàng - phân viện Vũng tàu	2 năm - 3 năm	6.237.000	(4.365.900)	1 năm - 2 năm	6.237.000	-
Công ty CP Xây dựng hạ tầng FECON	1 năm - 2 năm	342.298.944	(171.149.472)	< 1 năm	342.298.944	-
Công ty CP Xây dựng số 5	1 năm - 2 năm	26.245.440	(13.122.720)	< 1 năm	26.245.440	-
		863.073.774	(530.442.765)		863.073.774	-

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	1.875.931.354	-	196.934.651	-
Công cụ dụng cụ	10.613.114	-	10.659.114	-
Chi phí SXKD dở dang	23.584.638.095	-	17.168.666.317	-
Thành phẩm	209.384.098	-	174.234.699	-
Hàng hóa	99.115.549	-	109.073.882	-
	25.779.682.210	-	17.659.568.663	-

4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí mua bảo hiểm	25.811.368	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.352.757.890	1.410.637.027
Chi phí sửa chữa TSCĐ	1.018.637.077	1.998.865.120
Chi phí thẩm định giá TSCĐ thanh lý	15.000.000	-
	2.412.206.335	3.409.502.147

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.273.776.656	2.312.521.675
Chi phí sửa chữa TSCĐ	3.212.603.062	2.910.988.225
Các khoản khác	219.012.039	28.252.598
	4.705.391.757	5.251.762.498

4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	12.973.797.423	12.562.257.067	18.431.541.287	539.386.656	44.506.982.433
Tăng trong năm	-	292.600.000	2.740.684.469	37.874.500	3.071.158.969
- Mua trong năm	-	292.600.000	2.740.684.469	37.874.500	3.071.158.969
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	12.973.797.423	12.854.857.067	21.172.225.756	577.261.156	47.578.141.402
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	9.001.667.081	11.807.432.051	12.460.548.216	519.680.139	33.789.327.487
Tăng trong năm	653.664.271	706.892.524	1.189.797.788	19.756.338	2.570.110.921
- Khấu hao trong năm	653.664.271	706.892.524	1.189.797.788	19.756.338	2.570.110.921
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	9.655.331.352	12.514.324.575	13.650.346.004	539.436.477	36.359.438.408
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	3.972.130.342	754.825.016	5.970.993.071	19.706.517	10.717.654.946
Tại ngày cuối năm	3.318.466.071	340.532.492	7.521.879.752	37.824.679	11.218.702.994

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản cố định hữu hình bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để đảm bảo cho các khoản vay với giá trị còn lại là 2.736.521.749 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 3.082.473.232 VND).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 27.061.927.512 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23.121.202.401 VND).

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	21.657.443.665
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	21.657.443.665
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	4.474.394.907
Khấu hao trong năm	462.324.180
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối năm	4.936.719.087
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	17.183.048.758
Tại ngày cuối năm	16.720.724.578

4.11. Bất động sản đầu tư

4.11.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	23.227.949.304
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	23.227.949.304
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	1.819.522.704
Tăng trong năm	464.558.988
- Trích khấu hao trong năm	464.558.988
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	2.284.081.692
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	21.408.426.600
Tại ngày cuối năm	20.943.867.612

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Bảng theo dõi giá trị các bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Căn hộ A2-19 Golden King	13.151.622.960	(1.293.242.926)	11.858.380.034
Căn hộ D2-19 Golden King	10.076.326.344	(990.838.766)	9.085.487.578
	23.227.949.304	(2.284.081.692)	20.943.867.612

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tại xã Long Sơn	32.008.495	57.615.291
Lô đất 120 m2 (Võ Thị Sáu) TP. Vũng Tàu (i)	400.000.000	400.000.000
Văn phòng Công ty UPC (ii)	1.536.820.992	1.116.820.992
	1.968.829.487	1.574.436.283

(i) Chi phí mua đất, hiện tại Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sở hữu sang Công ty.

(ii) Chi phí đầu tư xây dựng mới văn phòng Công ty theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 26/05/2021 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, Dự án nhóm C, công trình cấp III, tổng mức đầu tư dự kiến là 20 tỷ đồng.

4.13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	297.520.090	1.085.623.266
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	297.520.090	1.085.623.266

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Hộ Kinh Doanh Hoa Kiếng Nguyễn Quý	5.703.711.149	-
Công ty TNHH Thành phố xanh Vina	5.496.887.648	11.091.317.009
HKD Cây Cảnh Phú Lộc	2.990.044.471	2.902.241.957
Hộ kinh doanh Hoa cảnh Thu Hương	2.378.433.225	4.494.170.882
Các nhà cung cấp khác	32.599.919.701	35.967.454.938
	49.168.996.194	54.455.184.786

Công ty có khả năng trả nợ các khoản phải trả người bán ngắn hạn khi đến hạn thanh toán.

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH TM 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	150.000.000
Nguyễn Cảnh Toàn	119.035.040	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	104.177.691	135.212.768
	373.212.731	4.100.584.400

Công ty có khả năng thực hiện các hợp đồng cho khách hàng như đã cam kết, thỏa thuận.

4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

**Thuế và các khoản phải thu
Nhà nước**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải thu	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	39.435.666	39.435.666	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	42.962.116	42.962.116	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân và thuế khác	-	20.694.919	37.728.350	93.718.621	-	76.685.190
Tiền thuê đất	-	-	-	79.300.606	-	79.300.606
	-	103.092.701	120.126.132	173.019.227	-	155.985.796

**Thuế và các khoản phải trả
Nhà nước**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	626.535.062	-	4.055.567.127	3.799.630.529	882.471.660	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	972.503.626	-	3.456.051.467	3.961.540.471	467.014.622	-
Thuế thu nhập cá nhân	159.996.744	-	2.709.994.518	2.677.798.645	192.192.617	-
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất	-	-	72.261.456	72.261.456	-	-
Tiền thuê đất	-	-	258.848.464	338.149.070	-	-
Các loại thuế khác	-	-	11.000.000	11.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	55.160.000	55.160.000	-	-
	1.759.035.432	-	10.618.883.032	10.836.239.565	1.541.678.899	-

4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn dịch vụ đã cung cấp	505.116.147	-
	505.116.147	-

4.18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	119.469.036	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	77.000.000	77.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	373.291.232	1.371.681.265
<i>Phải trả về thuế TNCN</i>	270.328.565	200.056.408
<i>Phải trả đội giao khoán về công trình xây dựng</i>	-	615.459.887
Các khoản phải trả khác	102.962.667	556.164.970
	569.760.268	1.448.681.265

4.19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu (i)	17.530.357.651	17.530.357.651	30.834.386.829	29.845.999.127	18.518.745.353	18.518.745.353
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Vũng Tàu (ii)	14.542.391.956	14.542.391.956	14.751.953.064	14.542.391.956	14.751.953.064	14.751.953.064
	32.072.749.607	32.072.749.607	45.586.339.893	44.388.391.083	33.270.698.417	33.270.698.417

Thông tin chi tiết liên quan đến các hợp đồng Vay ngắn hạn như sau:

(i) Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu bao gồm:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600379/HĐTD ngày 20/10/2023; 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: 150.000.000.000 đồng; Số tiền vay phải trả tại ngày 31/12/2023: 11.549.781.909 đồng; thời hạn cho vay 05 tháng; Lãi suất: 7,6%/năm.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2023/600379/HĐTD ngày 20/10/2023, Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Hạn mức thấu chi: 7.000.000.000 đồng; Số tiền vay phải trả tại ngày 31/12/2023: 6.968.963.444 đồng; thời hạn cho vay 10 tháng; Lãi suất: 7%/năm; Tài sản đảm bảo: sử dụng chung tài sản đảm bảo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600379/HĐTD ngày 20/10/2023.

Tài sản đảm bảo của các hợp đồng trên bao gồm: Hợp đồng tiền gửi số 01/2020/600379/HĐBD ngày 17/01/2020, số tiền: 5.050.000.000 đồng (xem thuyết minh 4.2); Tài sản thế chấp: tài sản cố định thuộc quyền sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/600379/HĐTC ký ngày 19/3/2016 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/600379/HĐBĐ ký ngày 12/9/2019 (xem các Thuyết minh 4.9).

(ii) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6090-LAV-20230 ngày 22/11/2023; 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; Số tiền vay phải trả tại ngày 31/12/2023: 14.751.953.064 đồng; Lãi suất: 6,5%/năm. Hình thức cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo.

4.20. Vốn chủ sở hữu

4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	34.000.000.000	12.746.891.510	14.782.800.596	61.529.692.106
Tăng trong năm	-	-	14.628.931.319	14.628.931.319
- Lợi nhuận trong năm	-	-	14.628.931.319	14.628.931.319
Giảm trong năm	-	3.276.893.628	(15.502.454.638)	(12.225.561.010)
- Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	3.276.893.628	(3.276.893.628)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(6.841.170.610)	(6.841.170.610)
- Trích quỹ thưởng người QLDN, KSV	-	-	(284.390.400)	(284.390.400)
- Chia cổ tức	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Số dư cuối năm trước	34.000.000.000	16.023.785.138	13.909.277.277	63.933.062.415
Số dư đầu năm nay	34.000.000.000	16.023.785.138	13.909.277.277	63.933.062.415
Tăng trong năm	-	-	14.205.956.798	14.205.956.798
- Lợi nhuận trong năm	-	-	14.205.956.798	14.205.956.798
Giảm trong năm (i)	-	3.475.913.396	(16.321.886.617)	(12.845.973.221)
- Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	3.475.913.396	(3.475.913.396)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(7.444.973.221)	(7.444.973.221)
- Trích quỹ thưởng người QLDN, KSV	-	-	(301.000.000)	(301.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Số dư cuối năm nay	34.000.000.000	19.499.698.534	11.793.347.458	65.293.045.992

(i) Trong năm 2023, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, lần thứ 2 số 10/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 25/5/2023.

4.20. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
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
	34.000.000.000	100	34.000.000.000	100

4.20.3. Cổ phiếu 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
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.400.000	3.400.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.400.000	3.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	78.405.817.658	97.072.235.660
Doanh thu cung cấp dịch vụ công ích	169.452.432.754	169.003.691.214
Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.215.027.480	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	525.000.000	315.000.000
	254.598.277.892	266.390.926.874

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ khác	59.646.429.860	86.501.018.294
Giá vốn của dịch vụ công ích đã cung cấp	124.028.065.116	115.792.222.410
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	5.900.000.000	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	464.558.988	263.032.460
	190.039.053.964	202.556.273.164

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	737.192.122	380.800.935
	737.192.122	380.800.935

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	653.294.847	899.519.852
	653.294.847	899.519.852

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.150.608.216	23.925.586.630
Chi phí hội nghị, tiếp khách	3.944.176.713	2.490.051.133
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.092.894.133	2.533.578.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	970.128.792	1.496.949.605
Chi phí khác bằng tiền	15.176.547.279	13.944.520.387
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi	530.442.765	-
	44.864.797.898	44.390.686.034

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Xóa nợ phải trả	126.313	3.900.081
Các khoản khác	6.629.674	12.143.000
	6.755.987	16.043.081

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	183.135.638
Chi phí hỗ trợ hiệp hội, tổ chức	20.000.000	150.000.000
Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	66.528.191	547.215
Xóa nợ phải thu	1.996.891	5.496.700
Trả lại tiền cọc cho bà Nguyễn Thị Điệp, án phí (i)	1.061.850.000	-
Các khoản khác	141.630.653	71.872.132
	1.292.005.735	411.051.685

(i) Khoản tiền trả lại tiền cọc cho bà Nguyễn Thị Điệp theo bản án số 27/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 V/v: "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu số tiền là 1.000.000.000 VND; án phí và chi phí thuê Luật sư số tiền là 61.850.000 VND.

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	3.499.013.583	4.395.423.839
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.499.013.583	4.395.423.839

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	18.493.073.557	18.530.240.155
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(106.985.101)	(855.551.976)
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	2.917.995.337	1.535.131.003
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.811.010.236	679.579.027
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	18.386.088.456	17.674.688.179
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.499.013.583	4.395.423.839

5.9. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	788.103.176	(494.115.003)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	788.103.176	(494.115.003)

5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.205.956.798	14.628.931.319
Trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(7.680.000.000)	(7.745.973.221)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	6.525.956.798	6.882.958.098
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.400.000	3.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	1.919	2.024

(i) Số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2023 là số liệu ước tính dựa trên kế hoạch phân phối lợi nhuận của năm 2023 được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2023 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022 được Công ty điều chỉnh lại theo các Nghị quyết và Quyết định của Công ty và Công ty con về việc phân phối lợi nhuận năm 2022. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2022 được trình bày lại như sau:

	Năm trước	
	Số trình bày lại VND	Số đã báo cáo VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.628.931.319	14.628.931.319
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(7.745.973.221)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	6.882.958.098	14.628.931.319
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.400.000	3.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]	2.024	4.303

5.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	89.108.690.155	189.477.950.299
Chi phí nhân công	99.174.340.862	100.759.720.960
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.496.994.089	4.625.272.981
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	530.442.765	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.650.869.294	33.859.750.947
Chi phí khác bằng tiền	12.332.376.822	12.525.802.040
	243.293.713.987	341.248.497.227

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Các khoản cam kết

Cam kết đầu tư

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt đầu tư mua mới phương tiện vận tải phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, bao gồm: Xe bồn nước tưới cây và rửa đường nhãn hiệu HINO FG8JJ7A-A, giá trị xe khoảng 1.985.000.000 đồng; Xe chở rác nhãn hiệu ISUZU FRRFR90HE4, giá trị xe khoảng 1.820.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2023, Công ty chưa tiến hành các thủ tục đầu tư mua sắm theo qui định.

6.2. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	589.050.000	462.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	381.150.000	-
Trên 5 năm	-	-
	970.200.000	462.000.000

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm là 525.000.000 VND (năm trước là 315.000.000 VND).

6.3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

6.4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

6.4.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

		Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị		126.000.000	126.000.000
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Văn Thao	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bà Chu Thị Hồng Hào	Thành viên	18.000.000	18.000.000

		Năm nay VND	Năm trước VND
	Chức danh		
Ban Kiểm soát		60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Tài Nam	Trưởng ban	10.000.000	24.000.000
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Quang Thi	Thành viên	7.500.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương	Trưởng ban	14.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Duyên	Thành viên	10.500.000	-
Ban Điều hành		2.218.457.687	2.407.049.975
Ông Nguyễn Đức Tài	Chủ tịch HĐQT	546.000.000	592.319.978
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Tổng Giám đốc	546.000.000	592.319.978
Ông Hoàng Văn Thao	Phó Tổng Giám đốc	381.000.000	406.359.055
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	381.000.000	406.359.055
Ông Nguyễn Phương Hương	Kế toán trưởng	364.457.687	251.588.500
Bà Vũ Thị Huệ	Kế toán trưởng	-	158.103.410
		2.404.457.687	2.593.049.975

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

6.5. Thông tin về 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....

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

NĂM TRƯỚC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND	KD bất động sản 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)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Chi phí bán hàng				-
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(44.390.686.034)
Thu nhập khác				16.043.081
Chi phí khác				(411.051.685)
Chi phí 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

NĂM NAY

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND	KD bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	169.452.432.754	84.620.845.138	525.000.000	254.598.277.892
Chi phí bộ phận	(124.028.065.116)	(65.546.429.860)	(464.558.988)	(190.039.053.964)
Kết quả kinh doanh bộ phận	45.424.367.638	19.074.415.278	60.441.012	64.559.223.928
Doanh thu tài chính				737.192.122
Chi phí tài chính				(653.294.847)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Chi phí bán hàng				-
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(44.864.797.898)
Thu nhập khác				6.755.987
Chi phí khác				(1.292.005.735)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(3.499.013.583)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả				(788.103.176)
Lợi nhuận sau thuế				14.205.956.798

6.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.



Người lập biểu
Hồ Thị Thùy Linh



Kế toán trưởng
Nguyễn Phương Hương



Tổng Giám đốc
Lê Huy Hữu Hiệp
Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Ngày 11 tháng 03 năm 2024