

**CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY DỰNG
VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ TỈNH BÀ
RỊA-VŨNG TÀU**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY
DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ
RỊA-VŨNG TÀU
DN: C=VN, S=BÀ RỊA-VŨNG TÀU, L=Tp.
Vũng Tàu, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY
DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ
RỊA-VŨNG TÀU,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
3500101308
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-04-12 15:45:04
Foxit Reader Version: 9.7.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009, lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 8) vào ngày 24 tháng 08 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 37 đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

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

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên
Ông Võ Thành Tài	Thành viên
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên

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

Ông Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	(Tiếp tục bổ nhiệm từ ngày 31 tháng 10 năm 2023)
Ông Mai Ngọc Định	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 11 năm 2023)
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 10 năm 2023)
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Hồ Thanh Côn - Tổng Giám đốc Công ty

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hồ Thanh Côn

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 11 tháng 04 năm 2024



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 11 tháng 04 năm 2024, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2023, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng do đang chờ quyết toán là 66,7 tỷ VND chưa được Công ty đánh giá khả năng thu hồi. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục này. Do đó chúng tôi không xác định được ảnh hưởng của vấn đề này tới báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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 riêng.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
HÀNG KIỂM TOÁN
AASC

Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 11 tháng 04 năm 2024

Hoàng Thúy Nga

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0762-2023-002-1

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		458.217.489.767	458.963.338.992
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	8.388.456.309	6.144.151.142
111	1. Tiền		6.711.396.309	4.467.091.142
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.677.060.000	1.677.060.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	400.000.000	400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		400.000.000	400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		138.816.787.898	157.558.625.523
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	100.286.844.859	113.073.764.679
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	15.032.368.931	14.916.685.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	5.982.849.922	6.795.264.991
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	48.780.308.002	50.118.169.485
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(31.265.583.816)	(27.345.258.717)
140	IV. Hàng tồn kho	10	288.093.357.557	272.697.871.327
141	1. Hàng tồn kho		288.093.357.557	272.697.871.327
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.518.888.003	22.162.691.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	40.710.263	105.958.379
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.479.325.853	1.292.120.405
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	20.998.851.887	20.764.612.216

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		369.171.634.464	397.223.316.083
220	I. Tài sản cố định		25.689.999.309	32.120.586.553
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	11.899.990.482	17.878.396.614
222	- Nguyên giá		66.088.534.407	72.969.540.789
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.188.543.925)	(55.091.144.175)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	13.790.008.827	14.242.189.939
228	- Nguyên giá		16.970.824.000	16.970.824.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.180.815.173)	(2.728.634.061)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	302.372.882.690	309.778.927.862
231	- Nguyên giá		347.426.324.153	347.426.324.153
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.053.441.463)	(37.647.396.291)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	15	11.326.668.063	13.607.750.150
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		6.557.958.593	8.081.609.531
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.768.709.470	5.526.140.619
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	29.364.053.768	41.254.746.443
251	1. Đầu tư vào công ty con		98.537.082.305	98.537.082.305
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(69.173.046.236)	(57.282.353.561)
260	V. Tài sản dài hạn khác		418.030.634	461.305.075
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	418.030.634	461.305.075
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		827.389.124.231	856.186.655.075

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		593.306.060.369	557.801.144.721
310	I. Nợ ngắn hạn		471.543.830.437	410.385.985.976
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	88.638.926.653	85.126.533.941
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	14.561.194.268	42.779.045.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.734.941.687	4.643.971.761
314	4. Phải trả người lao động		6.654.760.546	3.491.059.654
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	14.729.224.949	3.278.913.735
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	169.293.360.363	132.451.118.665
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	171.931.421.971	138.615.342.635
330	II. Nợ dài hạn		121.762.229.932	147.415.158.745
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	57.961.720.961	67.614.649.774
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	63.800.508.971	79.800.508.971
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		234.083.063.862	298.385.510.354
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	234.083.063.862	298.385.510.354
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		8.417.484.598	8.417.484.598
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(127.310.413.662)	(63.007.967.170)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(63.007.967.170)	(25.646.573.707)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(64.302.446.492)	(37.361.393.463)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		827.389.124.231	856.186.655.075

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

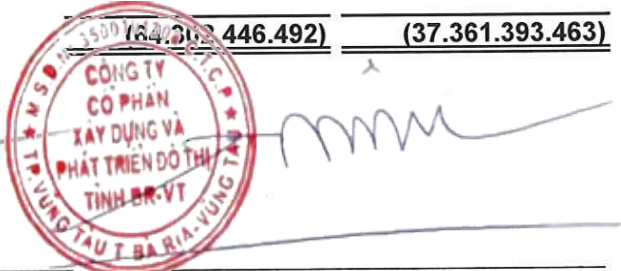
Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 11 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	77.173.598.074	95.734.106.920
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		77.173.598.074	95.734.106.920
11	3. Giá vốn hàng bán	25	87.990.767.233	89.941.386.101
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(10.817.169.159)	5.792.720.819
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.036.726.561	640.895.535
22	6. Chi phí tài chính	27	42.187.975.433	35.487.164.073
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		29.547.282.758	23.155.780.052
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	11.552.130.872	8.401.667.810
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(63.520.548.903)	(37.455.215.529)
31	9. Thu nhập khác	29	391.841.379	350.666.325
32	10. Chi phí khác	30	1.173.738.968	256.844.259
40	11. Lợi nhuận khác		(781.897.589)	93.822.066
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(64.302.446.492)	(37.361.393.463)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(64.302.446.492)	(37.361.393.463)


Văn Công Đức
Người lập biểu


Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng


Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 11 tháng 04 năm 2024

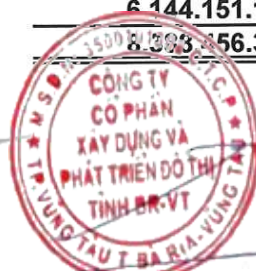


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(64.302.446.492)	(37.361.393.463)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.381.114.704	11.873.363.264
03	- Các khoản dự phòng		15.811.017.774	12.331.384.021
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(70.373.830)	(659.077.353)
06	- Chi phí lãi vay		29.547.282.758	23.155.780.052
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.633.405.086)	9.340.056.521
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		13.587.652.338	109.499.760.927
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(13.871.835.292)	(2.855.507.844)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(8.281.812.296)	(79.090.722.708)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		603.442.485	1.054.666.230
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.076.634.150)	(15.100.451.721)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(2.391.661.089)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(18.672.592.001)	20.456.140.316
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		262.511.221	(606.409.928)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.489.164.981	18.181.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(6.795.264.991)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		812.415.069	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.036.726.561	640.895.535
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.600.817.832	(6.742.597.566)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		55.524.785.433	89.494.359.065
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(38.208.706.097)	(102.960.842.662)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		17.316.079.336	(13.466.483.597)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.244.305.167	247.059.153
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.144.151.142	5.897.091.989
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	8.388.456.309	6.144.151.142


Văn Công Đức
Người lập biểu


Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng




Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 11 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2023

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty Cổ phần số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 8) vào ngày 24 tháng 08 năm 2022

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 37 đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vốn điều lệ của Công ty là 350.000.000.000 VND; tương đương 35.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 66 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 80 người).

Lĩnh vực kinh doanh Xây lắp và kinh doanh Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là: xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng từ bê tông.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Trong năm chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường là 12 tháng. Tuy nhiên, đối với hoạt động xây lắp có phát sinh một số công trình có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

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

Trong năm, Công ty chủ yếu thực hiện các hợp đồng xây dựng lớn chuyển tiếp từ năm trước như Chung cư tái định cư đông quốc lộ 56, công trình Hồ Chứa nước Sông Ray, công trình Khoan cọc nhồi Cầu Máng Suối Giàu. Các công trình này đang trong quá trình thi công dở dang tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Trong khi đó, Công ty cũng không ký thêm được nhiều hợp đồng thi công mới nên khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong năm giảm mạnh. Những vấn đề này dẫn đến doanh thu hoạt động xây dựng và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2023 sụt giảm so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có đơn vị trực thuộc sau:

Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp	Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất vật liệu xây dựng

Thông tin về các công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ ... đã được loại trừ toàn bộ

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính kế toán thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

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

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

2.9 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này 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 thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình. Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm

2.10 Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

- Nhà và quyền sử dụng đất	46 năm
----------------------------	--------

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 Thuê hoạt động

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

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng - Sản xuất Tân Thành (gọi tắt là Bên B).

Nội dung hợp tác: Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất có diện tích 38.828,5 m² tại xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 1057/QĐ.TTg ngày 20/08/2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đồ trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh: Bên A: Góp 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án; Bên B: Góp 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án (bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình).

Phân chia kết quả kinh doanh: tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh: Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Tại thời điểm 31/12/2023, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình thị trường bất động sản.

2.14 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà 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 và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 đến 36 tháng.

2.15 Các khoản nợ phải trả

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

2.16 Vay

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 bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, 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.

2.18 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: trích trước chi phí công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả...được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.21 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.22 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; lãi chậm thanh toán; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

2.23 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24 Các bên liên quan

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

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

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

2.25 Thông tin bộ phận

Trong năm, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	491.076.971	1.028.914.192
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.220.319.338	3.438.176.950
Các khoản tương đương tiền (i)	1.677.060.000	1.677.060.000
	8.388.456.309	6.144.151.142

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi kỳ hạn 03 tháng có giá trị 1.677.060.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất từ 3,8% - 4,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	400.000.000	-	400.000.000	-
	400.000.000	-	400.000.000	-

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng có giá trị 400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	98.537.082.305	(69.173.046.236)	98.537.082.305	(57.282.353.561)
- Công ty CP Thành Chí (i)	28.537.082.305	-	28.537.082.305	-
- Công ty TNHH Du Lịch Udec (ii)	70.000.000.000	(69.173.046.236)	70.000.000.000	(57.282.353.561)
Các khoản đầu tư khác	17.699	-	17.699	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (iii)	17.699	-	17.699	-
	98.537.100.004	(69.173.046.236)	98.537.100.004	(57.282.353.561)

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

(i) Công ty Cổ phần Thành Chí ("Thành Chí") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 3500771447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp

lần đầu ngày 10 tháng 11 năm 2006. Vốn điều lệ của Thành Chí là 43.890.000.000 VND. Địa chỉ của Thành Chí tại số 37 đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính là sản xuất công nghiệp, kinh doanh dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Thành Chí là 52,15%.

(ii) Công ty TNHH Du lịch UDEC ("Du lịch UDEC") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3501749437 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2010. Vốn điều lệ của Du lịch UDEC là 70.000.000.000 VND. Địa chỉ của Du lịch UDEC tại số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh khách sạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Du lịch UDEC là 100%.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang nắm giữ 01 cổ phiếu lẻ chưa bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID) có giá gốc là 17.699 VND.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con trong năm: xem Thuyết minh 36.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	31.077.037.118	-	21.136.326.695	-
Công ty TNHH Du lịch UDEC	31.077.037.118	-	21.136.326.695	-
Bên khác	69.209.807.741	(11.232.344.276)	91.937.437.984	(6.637.979.177)
Ban Quản lý dự án	-	-	4.461.156.245	-
Ngành Nông nghiệp				
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu				
Công ty CP Tân	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ				
Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	10.894.282.332	-
Công ty TNHH Cao Phú	11.037.663.632	(3.311.299.090)	11.037.663.632	-
Ban quản lý dự án	3.209.655.594	-	26.606.974.632	-
Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp:				
Công trình Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu				
Các khách hàng khác	30.422.050.774	(7.921.045.186)	25.291.205.734	(6.637.979.177)
	100.286.844.859	(11.232.344.276)	113.073.764.679	(6.637.979.177)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH	2.404.469.000	-	2.404.469.000	-
Thương mại Xây dựng				
cầu đường Minh Đạt				
Công ty TNHH	2.261.963.000	-	2.261.963.000	
Thương mại Châu Âu				
Trả trước cho người	10.365.936.931	-	10.250.253.085	-
bán khác				
	15.032.368.931	-	14.916.685.085	-

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Trong năm, Công ty đã cho Công ty TNHH Du lịch UDEC (công ty con - bên liên quan) vay theo hợp đồng vay vốn số 11/VCN.UDEC ngày 28 tháng 02 năm 2023, thời hạn cho vay là 11 tháng và lãi suất là 9,45%/năm, với số phải thu về cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 5.982.849.922 VND; khoản cho vay áp dụng hình thức đảm bảo là tín chấp với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 28 tháng 01 năm 2024, Công ty tiếp tục ký phụ lục gia hạn thời hạn vay thêm 6 tháng.

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	(4.262.330.606)	4.262.330.606	(4.262.330.606)
Phải thu về tạm ứng	16.132.029.192	(1.125.287.061)	16.903.828.711	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	78.000.000	-	48.000.000	-
Phải thu khác	28.307.948.204	(14.645.621.873)	28.904.010.168	(15.319.661.873)
- Phải thu Công ty CP Tân Thành (i)	10.195.242.289	-	10.195.242.289	-
- Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	(3.178.597.616)	3.178.597.616	(3.178.597.616)
- Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
- Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	(7.447.004.363)	7.447.004.363	(7.447.004.363)
- Các khoản phải thu khác	5.446.733.472	(1.979.649.430)	6.042.795.436	(2.653.689.430)
	48.780.308.002	(20.033.239.540)	50.118.169.485	(20.707.279.540)

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05 tháng 02 năm 2004 giữa Công ty (gọi tắt là Bên A) và Công ty CP Đầu tư Xây dựng - Sản xuất Tân Thành (gọi tắt là Bên B).

Nội dung hợp tác: Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất có diện tích 38.828,5 m² tại xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 1057/QĐ.TTg ngày 20 tháng 08 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đo trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06 tháng 07 năm 2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh: Bên A: Góp 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án; Bên B: Góp 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án (bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình của thị trường bất động sản.

Số dư phải thu tại ngày cuối năm bao gồm các nội dung sau:

- Phải thu về tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh: 7.367.281.094 VND;
- Phải thu lãi chậm thanh toán: 2.354.824.075 VND;
- Phải thu tiền mua nhà và thuế trước bạ của người mua nhà: 473.137.120 VND

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	-	2.040.370.464	-
Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
Công ty TNHH Cao Phú	11.037.663.632	7.726.364.542	-	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Tân Thành - Công trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh, Phú Mỹ	362.334.688	-	362.334.688	-
Các đối tượng khác	20.219.828.598	-	19.610.802.589	-
	38.991.948.358	7.726.364.542	27.345.258.717	-

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.776.223.482	-	3.749.477.814	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	285.599.541.832	-	268.248.487.628	-
Thành phẩm	717.592.243	-	699.905.885	-
	288.093.357.557	-	272.697.871.327	-

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tẻ - Rạch Sỏi	42.334.226.282	42.112.685.567
Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu (i)	21.427.715.444	21.427.715.444
Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành (i)	20.614.766.901	20.614.766.901
Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao (i)	17.024.501.224	17.024.501.224
San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải (i)	10.561.181.999	10.561.181.999
San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec (i)	15.598.880.033	15.598.880.033
Gia cố xi măng Cảng Cái Mép	8.534.710.649	13.836.169.634
Thi công giao thông, thoát nước Hồ Tràm (i)	6.891.150.834	6.891.150.834
Cầu máng Suối Giàu Sông Ray (i)	-	7.594.832.361
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	30.994.585.025	23.430.724.680
Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận(i)	10.852.625.590	10.852.625.590
Công trình đường Nguyễn Tất Thành (i)	5.501.602.063	5.501.602.063
Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.948.631.532	4.948.631.532
Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm (i)	4.775.914.278	4.775.914.278
Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn (i)	2.967.596.364	2.967.596.364
Hồ chứa nước D3, D4 (i)	2.858.158.275	2.858.158.275
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (i)	977.916.782	977.916.782
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) (i)	316.202.113	316.202.113
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	13.812.614.731	9.102.859.814
Bệnh viện dã chiến điều trị Covid 19	-	2.646.040.918
Công trình thảm Bê tông nhựa nóng tuyến đường quản lý hệ thống kênh thuộc dự án hồ chứa nước Sông Ray trên địa bàn huyện Châu Đức	10.455.679.889	-
Công trình Đá dăm Gia cố xi măng	4.407.815.652	-
Các công trình khác (i)	49.743.066.172	44.208.331.222
	285.599.541.832	268.248.487.628

(i) Các công trình xây lắp đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục phê duyệt quyết toán. Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng sẽ thu được đầy đủ các lợi ích kinh tế từ các công trình này và không phát sinh các tổn thất đối với các chi phí thực hiện các công trình đã bỏ ra.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	26.746.944
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	40.710.263	79.211.435
	40.710.263	105.958.379
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	25.888.345	93.695.345
Chi phí sửa chữa tài sản	329.946.619	181.022.728
Chi phí trả trước dài hạn khác	62.195.670	186.587.002
	418.030.634	461.305.075

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	17.647.032.825	31.219.561.564	23.363.426.610	739.519.790	72.969.540.789
- Thanh lý, nhượng bán	(4.801.666.900)	(889.014.850)	(1.113.634.632)	(76.690.000)	(6.881.006.382)
Số dư cuối năm	12.845.365.925	30.330.546.714	22.249.791.978	662.829.790	66.088.534.407
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	10.488.603.245	24.308.340.977	19.714.538.414	579.661.539	55.091.144.175
- Khấu hao trong năm	1.005.960.697	1.351.378.410	1.108.426.817	57.122.496	3.522.888.420
- Thanh lý, nhượng bán	(2.619.539.518)	(615.624.520)	(1.113.634.632)	(76.690.000)	(4.425.488.670)
Số dư cuối năm	8.875.024.424	25.044.094.867	19.709.330.599	560.094.035	54.188.543.925
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.158.429.580	6.911.220.587	3.648.888.196	159.858.251	17.878.396.614
Tại ngày cuối năm	3.970.341.501	5.286.451.847	2.540.461.379	102.735.755	11.899.990.482

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng hình thức chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7.565.259.105 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 6.594.156.080 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 29.163.642.221 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 29.915.765.647 VND)

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất có thời hạn (i) VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	16.970.824.000	16.970.824.000
Số dư cuối năm	16.970.824.000	16.970.824.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2.728.634.061	2.728.634.061
- Khấu hao trong năm	452.181.112	452.181.112
Số dư cuối năm	3.180.815.173	3.180.815.173
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	14.242.189.939	14.242.189.939
Tại ngày cuối năm	13.790.008.827	13.790.008.827

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty bao gồm:

- Tiền sử dụng đất nộp ngân sách của lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999 m² với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 11 năm 2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;

- Chi phí mua lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm địa điểm đặt trạm trộn bê tông.

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 13.790.008.827 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 14.242.189.939 VND).

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cho thuê (i) VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	341.295.248.153	341.295.248.153
Số dư cuối năm	341.295.248.153	341.295.248.153
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	37.647.396.291	37.647.396.291
- Khấu hao trong năm	7.406.045.172	7.406.045.172
Số dư cuối năm	45.053.441.463	45.053.441.463
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	303.647.851.862	303.647.851.862
Tại ngày cuối năm	296.241.806.690	296.241.806.690

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 8.500.000.000 VND (doanh thu năm 2022 là 8.500.000.000 VND). Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 24.

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07 tháng 03 năm 2007. Tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29 tháng 08 năm 2013 là 318,76 tỷ VND. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m² với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Hiện tại Khách sạn đang được công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê và đang được thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 296.241.806.690 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 303.647.851.862 VND).

b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá với nguyên giá 6.131.076.000 VND là giá trị quyền sử dụng đất của khu đất nông nghiệp tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích 28.611,3 m² (bao gồm 27.039,3 m² có thời hạn sử dụng đất đến 01 tháng 04 năm 2029 và 1572 m² có thời hạn sử dụng đến năm 2025).

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Khu nhà ở Phú Mỹ	4.204.639.263	-	3.241.431.411	-
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.774.121.914	-	1.774.121.914	-
- Các công trình khác	579.197.416	-	3.066.056.206	-
	6.557.958.593	-	8.081.609.531	-

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp	1.778.342.519	1.778.342.519
- Khu nhà ở Châu Pha	1.746.606.152	1.746.606.152
- Khu biệt thự Long Hải	-	262.511.221
- Các công trình khác	1.243.760.799	1.738.680.727
	4.768.709.470	5.526.140.619

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.717.107.106	1.717.107.106	129.488.568	129.488.568
Công ty CP Thành Chí	1.717.107.106	1.717.107.106	129.488.568	129.488.568
Bên khác	86.921.819.547	86.921.819.547	84.997.045.373	84.997.045.373
Công ty CP Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.423.120.109	5.423.120.109	5.439.750.409	5.439.750.409
Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	2.978.056.003	2.978.056.003	2.978.056.003	2.978.056.003
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	2.146.773.600	2.146.773.600	3.471.247.217	3.471.247.217
Công ty CP Tiến bộ quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Hoàng Lê	2.815.658.111	2.815.658.111	3.565.658.111	3.565.658.111
Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	6.298.236.364	6.298.236.364	6.498.236.364	6.498.236.364
Các người bán khác	50.030.434.920	50.030.434.920	45.814.556.829	45.814.556.829
	88.638.926.653	88.638.926.653	85.126.533.941	85.126.533.941
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty TNHH Bản Việt	489.850	489.850	489.850	489.850
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	-	-	5.439.750.409	5.439.750.409
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công Nghệ Việt	950.609.926	950.609.926	950.609.926	950.609.926
Công ty CP Tiến bộ quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	-	-
Các người bán khác	3.496.941.147	3.496.941.147	2.425.670.925	2.425.670.925
	9.591.790.887	9.591.790.887	8.816.521.110	8.816.521.110

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng 1 thành phố Vũng Tàu	9.641.786.855	12.735.604.534
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp	-	24.657.951.869
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	4.919.407.413	5.385.489.182
	14.561.194.268	42.779.045.585

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng (i)	20.403.440.741	-	439.490.164	673.729.835	20.637.680.412	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	-	3.436.213.039	-	-	-	3.436.213.039
Thuế thu nhập cá nhân	419.805	291.155.397	160.646.626	-	419.805	451.802.023
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	32.884.552	1.007.303.773	76.980.473	-	963.207.852
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	360.751.670	-	-	-	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	883.718.773	3.000.000	3.000.000	-	883.718.773
	20.764.612.216	4.643.971.761	1.610.440.563	753.710.308	20.998.851.887	5.734.941.687

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

(i) Vào ngày 08 tháng 12 năm 2020, Công ty đã gửi công văn số 432/QĐ-UDEC cho Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị hoàn số thuế GTGT nộp thừa và bù trừ giữa số thuế GTGT được hoàn với số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Tuy nhiên, theo công văn số 9850/QĐ-CT ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, Công ty sẽ được thanh tra, kiểm tra thuế trong năm 2022 và hồ sơ hoàn thuế sẽ được giải quyết sau thanh tra kiểm tra tại Công ty. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã được thanh tra thuế tuy nhiên chưa có kết quả chính thức.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công các công trình	14.729.224.949	3.233.913.735
- Trích trước chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà số 42 Lô C dự án Khu nhà ở Phú Mỹ	1.716.507.645	1.716.507.645
- Công trình thăm Bê tông nhựa nóng tuyến đường quản lý hệ thống kênh thuộc dự án hồ chứa nước Sông Ray	6.904.199.854	-
- Công trình Đá dăm Gia cô xi măng	4.593.136.082	-
- Các công trình khác	1.515.381.368	1.517.406.090
Chi phí phải trả khác	-	45.000.000
	14.729.224.949	3.278.913.735

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	238.505.658	239.179.658
Phải trả các khoản bảo hiểm	2.234.942.109	2.312.166.109
Phải trả về cổ phần hoá (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
Cổ tức lợi nhuận phải trả (i)	29.219.900.470	29.219.900.470
Các khoản phải trả, phải nộp khác	98.109.569.096	61.189.429.398
- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	7.199.402.418	104.342.436
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	76.087.111.131	47.668.161.114
- Lãi vay phải trả cá nhân	617.709.973	8.142.551
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Phải trả khác	5.832.567.789	5.036.005.512
	169.293.360.363	132.451.118.665
b) Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác		
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	57.961.720.961	67.614.649.774
	57.961.720.961	67.614.649.774

20 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Lãi vay phải trả	9.555.505.417	-
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
Cổ tức phải trả	29.219.900.470	29.219.900.470
	78.265.848.917	68.710.343.500
d) Trong đó: Bên liên quan		
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	65.195.386.350	65.195.386.350
	65.195.386.350	65.195.386.350

(i) Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp và Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp đã quá hạn là 39.490.443.030 VND và tiền cổ tức được chia cho phần vốn nhà nước đầu tư đã quá hạn là 25.704.943.320 VND (số cổ tức phải trả cho cổ đông lẻ còn lại là 3.514.957.150 VND). Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định giá trị khoản lãi chậm nộp phát sinh khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn Nhà nước (Xem thông tin tại Thuyết minh số 34).

(ii) Căn cứ theo thỏa thuận hai bên tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL05 ngày 25/05/2017 và các Phụ lục 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 về việc cơ cấu lại các khoản trả nợ gốc và lãi trong năm 2022 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số lãi vay mà Công ty phải trả cho Ngân hàng đến 31/12/2023 và phát sinh năm 2024 là 76.087.111.131 VND và số phải trả từ 01/01/2025 đến năm 2027 là 57.961.720.961 VND.

21 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	105.915.342.635	105.915.342.635	55.524.785.433	38.208.706.097	123.231.421.971	123.231.421.971
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	32.700.000.000	32.700.000.000	16.000.000.000	-	48.700.000.000	48.700.000.000
	138.615.342.635	138.615.342.635	71.524.785.433	38.208.706.097	171.931.421.971	171.931.421.971
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	112.500.508.971	112.500.508.971	-	-	112.500.508.971	112.500.508.971
	112.500.508.971	112.500.508.971	-	-	112.500.508.971	112.500.508.971
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(32.700.000.000)	(32.700.000.000)	(16.000.000.000)	-	(48.700.000.000)	(48.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	79.800.508.971	79.800.508.971			63.800.508.971	63.800.508.971

c) Số vay và nợ thuế tài chính quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Vay	115.229.252.538	9.555.505.417	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng	82.529.252.538	7.199.402.418	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	32.700.000.000	2.356.102.999	-	-
	115.229.252.538	9.555.505.417	-	-

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Theo từng khế ước	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	123.231.421.971	105.915.342.635
- Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu					92.893.811.971	86.605.342.635
Vay cá nhân	VND	10%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	30.337.610.000	19.310.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	48.700.000.000	32.700.000.000
					48.700.000.000	32.700.000.000
					171.931.421.971	138.615.342.635

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
Vay dài hạn							
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước	2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	112.500.508.971	112.500.508.971
						112.500.508.971	112.500.508.971
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng							(32.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							79.800.508.971

(*) Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	8.417.484.598	2.626.918.076	(25.646.573.707)	335.746.903.817
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(37.361.393.463)	(37.361.393.463)
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	8.417.484.598	2.626.918.076	(63.007.967.170)	298.385.510.354
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	8.417.484.598	2.626.918.076	(63.007.967.170)	298.385.510.354
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(64.302.446.492)	(64.302.446.492)
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	8.417.484.598	2.626.918.076	(127.310.413.662)	234.083.063.862

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND	Tỷ lệ %
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	236.911.920.000	67,69	236.911.920.000	67,69
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47	110.148.080.000	31,47
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,84	2.940.000.000	0,84
	350.000.000.000	100	350.000.000.000	100

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	29.219.900.470	29.219.900.470
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	29.219.900.470	29.219.900.470

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(294.000)	(294.000)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(294.000)	(294.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	34.706.000	34.706.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	8.417.484.598	8.417.484.598
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	11.044.402.674	11.044.402.674

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản là Khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, thị xã Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng cho thuê khách sạn số 209/2019/HĐ.UDEC ngày 31 tháng 12 năm 2019 với thời hạn 3 năm và phụ lục gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	8.500.000.000	8.500.000.000
Từ 1 năm đến 5 năm	-	8.500.000.000
24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu của hoạt động xây lắp	37.330.221.414	62.958.664.619
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	31.343.376.660	24.275.442.301
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.500.000.000	8.500.000.000
	77.173.598.074	95.734.106.920
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	8.500.000.000	8.500.000.000
25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	44.146.470.511	57.713.802.462
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	36.345.105.750	24.125.449.434
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.499.190.972	8.102.134.205
	87.990.767.233	89.941.386.101
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	1.446.002.092	169.497.036
26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.036.726.561	640.895.535
	1.036.726.561	640.895.535
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	590.710.423	579.538.323

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	29.547.282.758	23.155.780.052
Lãi phạt trả chậm	750.000.000	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	11.890.692.675	12.331.384.021
	42.187.975.433	35.487.164.073

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	357.312.839
Chi phí nhân công	4.614.298.567	5.314.204.575
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.365.509.525	948.620.571
Thuế, phí và lệ phí	47.095.921	54.848.771
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	3.920.325.099	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	404.822.467	399.009.357
Chi phí khác bằng tiền	1.200.079.293	1.327.671.697
	11.552.130.872	8.401.667.810

29 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	18.181.818
Tiền điện, cho thuê văn phòng	391.841.379	328.205.016
Thu nhập khác	-	4.279.491
	391.841.379	350.666.325
Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	391.841.379	328.205.016

30 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	966.352.731	-
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	97.000.000	140.989.659
Tiền điện cung cấp	110.022.600	100.852.800
Các khoản khác	363.637	15.001.800
	1.173.738.968	256.844.259

31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(64.302.446.492)	(37.361.393.463)
Các khoản điều chỉnh tăng	29.271.872.886	22.670.874.176
- Chi phí lãi vay không hợp lệ theo Nghị định 132	28.510.556.197	22.514.884.517
- Các khoản chi phí không hợp lệ	761.316.689	155.989.659
Thu nhập chịu thuế TNDN	(35.030.573.606)	(14.690.519.287)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.436.213.039	5.827.874.128
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(2.391.661.089)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	3.436.213.039	3.436.213.039

32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.698.897.631	48.303.888.770
Chi phí nhân công	9.770.002.910	13.016.323.247
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.381.114.704	11.873.363.264
Thuế, phí và lệ phí	1.010.303.773	1.019.106.623
Chi phí dự phòng	3.920.325.099	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.202.409.141	48.747.735.600
Chi phí khác bằng tiền	3.928.585.409	3.749.028.062
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	116.911.638.667	126.709.445.566

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	55.524.785.433	89.494.359.065
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	38.208.706.097	102.960.842.662

34 THÔNG TIN KHÁC

Tại Thông báo kết quả kiểm toán năm 2018 số 257/TB-KTNN KV XIII ngày 05 tháng 09 năm 2019 của Kiểm toán nhà nước Khu vực XIII, Kiểm toán nhà nước đã kiến nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định lãi chậm nộp đối với phần vốn nhà nước tăng từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển thành cổ phần và cổ tức được chia từ phần vốn của nhà nước các năm 2009, 2010, 2011, 2012 đơn vị chưa nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp đồng thời xử lý khoản lãi chậm nộp trên (tính đến 31 tháng 12 năm 2018 theo Kiểm toán nhà nước là 66.445.157.120 VND) khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước theo Quyết định 1232/QĐ-TTg ngày 17 tháng 08 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ và kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa có nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty.

35 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

36 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Cổ đông lớn nhất
Công ty CP Thành Chí	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Udec	Công ty con

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty TNHH Du lịch Udec	8.500.000.000	8.500.000.000
Mua hàng hóa dịch vụ	1.446.002.092	169.497.036
Công ty CP Thành Chí	1.446.002.092	160.237.086
Công ty TNHH Du lịch Udec	-	9.259.950
Lãi cho vay	590.710.423	579.538.323
Công ty TNHH Du lịch Udec	590.710.423	579.538.323
Cung cấp dịch vụ khác	391.841.379	328.205.016
Công ty CP Thành Chí	391.841.379	328.205.016

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	294.000.000	386.550.000
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	257.960.000	338.900.000
Ông Võ Thành Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	221.720.000	290.930.000
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/10/2023)	162.951.600	291.250.000
Ông Mai Ngọc Định	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 20/11/2023)	25.629.231	-
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	262.680.000	262.640.000
Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban Kiểm soát	218.320.000	109.240.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Kiểm soát viên	136.480.000	68.500.000
Bà Trần Thị Kim Anh	Kiểm soát viên	-	-
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 24/06/2022)	-	37.986.923

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

37 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.



Văn Công Đức
Người lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 11 tháng 04 năm 2024

