

**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 15:52:56
Foxit Reader Version: 9.7.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**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 hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 39
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 39

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 hợp nhất 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 tháng 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 hợp nhất cho 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 chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

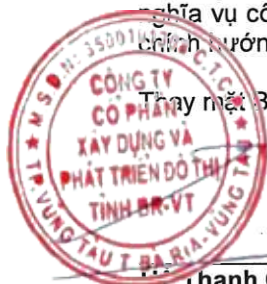
Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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



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 hợp nhất 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 39, 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 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần 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 hợp nhất.



Công ty TNHH Hãng 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 HỢP NHẤT
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		429.857.135.159	446.008.390.597
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	10.174.138.301	14.338.241.741
111	1. Tiền		8.497.078.301	6.161.181.741
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.677.060.000	8.177.060.000
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		104.451.014.005	131.846.151.134
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	73.324.850.475	96.188.287.894
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	15.208.748.931	15.000.915.085
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	49.386.703.585	50.489.929.136
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(33.469.288.986)	(29.832.980.981)
140	IV. Hàng tồn kho	9	291.635.666.387	277.261.306.722
141	1. Hàng tồn kho		291.635.666.387	277.261.306.722
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.196.316.466	22.162.691.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	40.710.263	105.958.379
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.890.607.517	1.292.120.405
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	21.264.998.686	20.764.612.216

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		439.776.002.017	468.379.639.582
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.716.127.649	7.716.127.649
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	7.716.127.649	7.716.127.649
220	II. Tài sản cố định		379.146.326.777	398.813.182.941
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	363.106.317.950	382.320.993.002
222	- Nguyên giá		533.764.832.765	541.178.869.035
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(170.658.514.815)	(158.857.876.033)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	16.040.008.827	16.492.189.939
228	- Nguyên giá		21.936.411.764	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.896.402.937)	(5.444.221.825)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	36.085.577.733	42.227.905.922
231	- Nguyên giá		116.544.873.117	116.544.873.117
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(80.459.295.384)	(74.316.967.195)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	12.159.806.020	14.440.888.107
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		5.601.847.427	6.359.278.576
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	17.699	17.699
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.668.146.139	5.181.517.264
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	4.668.146.139	5.181.517.264
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		869.633.137.176	914.388.030.179

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		618.991.169.623	584.389.470.840
310	I. Nợ ngắn hạn		482.907.340.721	423.368.930.235
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	88.540.728.421	85.376.078.607
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	14.885.787.854	43.231.585.931
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.875.179.398	5.007.374.472
314	4. Phải trả người lao động		7.259.343.457	4.417.202.468
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	14.807.210.646	3.345.014.526
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	176.741.012.974	139.740.336.624
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	174.798.077.971	142.251.337.607
330	II. Nợ dài hạn		136.083.828.902	161.020.540.605
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	58.448.710.684	68.430.109.774
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	63.800.508.971	79.867.164.971
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	13.834.609.247	11.456.470.712
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	20	-	1.266.795.148
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		250.641.967.553	329.998.559.339
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	250.641.967.553	329.998.559.339
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		2.035.658.847	2.035.658.847
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
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		(147.240.979.053)	(73.949.462.271)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(73.949.462.271)	(33.869.863.522)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(73.291.516.782)	(40.079.598.749)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		28.196.457.054	34.261.532.058
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		869.634.137.176	914.388.030.179

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 HỢP NHẤT
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	96.009.407.022	131.253.579.695
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.009.407.022	131.253.579.695
11	3. Giá vốn hàng bán	25	112.581.786.649	126.299.270.941
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(16.572.379.627)	4.954.308.754
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	694.630.671	245.114.736
22	6. Chi phí tài chính	27	30.843.024.752	23.571.705.087
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		30.093.024.752	23.571.705.087
25	7. Chi phí bán hàng	28	2.596.419.732	2.892.721.051
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	18.071.789.741	15.368.622.920
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(67.388.983.181)	(36.633.625.568)
31	10. Thu nhập khác	30	758.983.842	636.137.413
32	11. Chi phí khác	31	10.348.013.912	1.705.434.658
40	12. Lợi nhuận khác		(9.589.030.070)	(1.069.297.245)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(76.978.013.251)	(37.702.922.813)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	440.000	141.526.180
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	2.378.138.535	2.466.276.804
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(79.356.591.786)	(40.310.725.797)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(73.291.516.782)	(40.079.598.749)
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(6.065.075.004)	(231.127.048)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	(2.112)	(1.155)

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



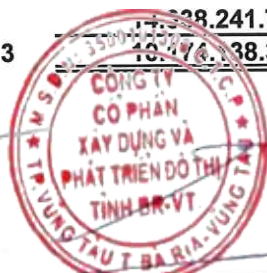
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

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		(76.978.013.251)	(37.702.922.813)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		23.353.666.641	24.325.736.763
03	- Các khoản dự phòng		2.369.512.857	(2.391.254.811)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		271.722.060	(70.065.122)
06	- Chi phí lãi vay		30.093.024.752	23.571.705.087
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(20.890.086.941)	7.733.199.104
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		22.659.955.542	115.319.606.786
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(13.058.718.110)	(2.135.939.687)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(18.762.274.577)	(72.929.007.246)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.336.050.390	(228.790.641)
14	- Tiền lãi vay đã trả		6.030.552.669	(23.571.705.087)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(141.966.179)	(2.493.951.862)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.496.250)	(2.850.263.371)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(22.827.983.456)	18.843.147.996
	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		-	(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
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		694.630.671	245.114.736
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.183.795.652	(343.113.374)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		58.524.785.433	98.974.611.480
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(42.044.701.069)	(115.355.108.105)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		16.480.084.364	(16.380.496.625)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.164.103.440)	2.119.537.997
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.338.241.741	12.218.703.744
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	10.174.138.301	14.338.241.741

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 HỢP NHẤT
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 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 mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 167 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 188 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp, kinh doanh bất động sản và dịch vụ

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: xây lắp, kinh doanh bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và vận tải.

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

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 đồng quốc lộ 56, công trình Hồ Chứa nước Sông Ray, công trình Khoan cọc nhồi Cầu Máng Suối Giàu. 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 ảnh hưởng này dẫn đến doanh thu hoạt động xây dựng và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ trong năm 2023 giảm mạnh so với năm 2022.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Thành Chí (i)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	52,15%	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
Công ty TNHH Du lịch Udec (ii)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ lữ hành

- (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%.

Khả năng so sánh của thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được Công ty trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các năm tài chính.

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 kỳ.

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- 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 hợp nhất 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 Công ty 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 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 của hoạt động xây lắp 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất được tập hợp chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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 khác	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
- Phần mềm vi tính	02 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

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 cửa, vật kiến trúc

10 - 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 của 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 bao 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.
- Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 Vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

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 hoá) 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 chi phí trích trước thi công các công trình,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải 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 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.20 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.

2.21 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 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.

2.22 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.

2.23 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; lãi bán hàng trả chậm... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 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.

2.25 Lãi trên cổ phiếu

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

2.26 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	525.324.929	1.084.660.539
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.971.753.372	5.076.521.202
Các khoản tương đương tiền (i)	1.677.060.000	8.177.060.000
	10.174.138.301	14.338.241.741

(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 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
	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 12 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

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.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp: Công trình Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	3.209.655.594	-	26.606.974.632	-
Liên danh Lotte - Halla - Hanshin (LHH)	-	-	84.179.918	-
Phải thu liên quan đến công trình Khu nhà ở Phú Mỹ, Tân Thành	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Công ty TNHH Cao Phú	11.037.663.632	-	11.037.663.632	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	10.894.282.332	-
Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	-	4.461.156.245	-
Các khách hàng khác	34.537.093.508	(10.124.750.356)	29.457.875.726	(9.125.701.441)
	73.324.850.475	(10.124.750.356)	96.188.287.894	(9.125.701.441)

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 Thương mại Xây dựng Cầu đường Minh Đạt	2.404.469.000	-	2.404.469.000	-
Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	10.542.316.931	-	10.334.483.085	-
	15.208.748.931	-	15.000.915.085	-

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
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	16.378.937.192	(1.125.287.061)	16.983.828.711	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	102.250.000	-	72.250.000	-
Phải thu khác	28.643.185.787	(14.645.621.873)	29.171.519.819	(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)
- Ban quản lý 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 XI nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	(7.447.004.363)	7.447.004.363	(7.447.004.363)
- Các khoản phải thu khác	5.781.971.055	(1.979.649.430)	6.310.305.087	(2.653.689.430)
	49.386.703.585	(20.033.239.540)	50.489.929.136	(20.707.279.540)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	7.716.127.649	-	7.716.127.649	-
	7.716.127.649	-	7.716.127.649	-

- (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 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 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.

8 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	Giá gốc	Giá trị có thể
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Du lịch	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Thành Thành Công				
Phải thu các nhà thầu	2.040.370.464	-	2.040.370.464	-
phụ - Công trình Trung				
tâm thương mại Bà Rịa				
Công ty TNHH Đồng	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
Tâm				
Công ty TNHH Cao	11.037.663.632	7.726.364.542	-	-
Phú				
Công ty TNHH Sản	1.011.419.957	110.000.000	1.011.419.957	110.000.000
xuất nguyên liệu giấy				
Vũng Tàu				
Các đối tượng khác	22.168.248.499	283.800.000	21.843.239.584	283.800.000
	41.589.453.528	8.120.164.542	30.226.780.981	393.800.000

9 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	2.898.431.943	-	4.880.264.139	-
Công cụ, dụng cụ	65.140.000	-	65.140.000	-
Chi phí sản xuất kinh	285.599.541.832	-	268.248.487.628	-
doanh dở dang (*)				
Thành phẩm	2.964.827.326	-	3.913.699.914	-
Hàng hoá	107.725.286	-	153.715.041	-
	291.635.666.387	-	277.261.306.722	-

(*) 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 Tê - 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	10.561.181.999	10.561.181.999
Vải (i)		
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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
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 Đồng 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 cô 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. 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 đã bỏ ra để thực hiện các công trình.

10 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		
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản (i)	1.049.952.768	1.049.952.768
Chi phí sửa chữa tài sản	329.946.619	181.022.728
Công cụ dụng cụ xuất dùng	592.712.956	1.372.067.429
Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp PMI (ii)	2.509.565.066	2.160.334.779
Chi phí trả trước dài hạn khác	185.968.730	418.139.560
	4.668.146.139	5.181.517.264

(i) Phí cấp quyền khai thác khoáng sản là khoản phí Công ty CP Thành Chí đã nộp cho Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với mục đích khai thác đá, tương ứng với phần diện tích 5,8 ha chưa được giải phóng mặt bằng tại Mỏ đá xây dựng lô 4, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, công ty con đang trong quá trình làm việc với cơ quan chức năng để được hoàn lại khoản phí này do mỏ đá không tiếp tục được cấp phép khai thác.

(ii) Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Phú Mỹ I, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu của 6 tháng đầu năm 2024 tại Công ty CP Thành Chí (công ty con).

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	418.852.337.512	89.885.430.628	30.053.868.218	2.387.232.677	541.178.869.035
- Thanh lý, nhượng bán	(4.801.666.900)	(889.014.850)	(1.113.634.632)	(76.690.000)	(6.881.006.382)
- Giảm khác	(533.029.888)	-	-	-	(533.029.888)
Số dư cuối năm	413.517.640.724	88.996.415.778	28.940.233.586	2.310.542.677	533.764.832.765
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	68.609.331.478	64.256.993.747	24.329.082.377	1.662.468.431	158.857.876.033
- Khấu hao trong năm	10.800.849.601	4.403.453.214	1.325.581.529	229.272.996	16.759.157.340
- Thanh lý, nhượng bán	(2.619.539.518)	(615.624.520)	(1.113.634.632)	(76.690.000)	(4.425.488.670)
- Giảm khác	(533.029.888)	-	-	-	(533.029.888)
Số dư cuối năm	76.257.611.673	68.044.822.441	24.541.029.274	1.815.051.427	170.658.514.815
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	350.243.006.034	25.628.436.881	5.724.785.841	724.764.246	382.320.993.002
Tại ngày cuối năm	337.260.029.051	20.951.593.337	4.399.204.312	495.491.250	363.106.317.950

(i) Trong đó, bao gồm tài sản cố định là bất động sản đầu tư khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) do Công ty mẹ cho công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê hoạt động theo đối trên khoản mục Bất động sản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với nguyên giá là 341.295.248.153 VND, giá trị còn lại là 296.241.806.690 VND. 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).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế 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 7.343.029.326 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 44.547.434.235 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 44.821.651.972 VND);

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 30.990.347.286 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 30.990.347.286 VND).

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài (i) VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn (ii) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.250.000.000	19.656.411.764	30.000.000	21.936.411.764
Số dư cuối năm	2.250.000.000	19.656.411.764	30.000.000	21.936.411.764
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	5.414.221.825	30.000.000	5.444.221.825
- Khấu hao trong năm	-	452.181.112	-	452.181.112
Số dư cuối năm	-	5.866.402.937	30.000.000	5.896.402.937
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.250.000.000	14.242.189.939	-	16.492.189.939
Tại ngày cuối năm	2.250.000.000	13.790.008.827	-	16.040.008.827

(i) Quyền sử dụng đất lâu dài là khu đất quanh mỏ đá lộ số 4 xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích lô đất: 2.351 m². Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khai thác đá.

(ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 1.999 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ 12/11/2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;
- 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 nơi đặt trạm trộn bê tông;
- Mỏ đá lộ số 4 núi Ông Cầu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích mỏ đá: 16,46 ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16 tháng 09 năm 2022.

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).

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 30.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 30.000.000 VND).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	110.413.797.117	110.413.797.117
Số dư cuối năm	110.413.797.117	110.413.797.117
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	74.316.967.195	74.316.967.195
- Khấu hao trong năm	6.142.328.189	6.142.328.189
Số dư cuối năm	80.459.295.384	80.459.295.384
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	36.096.829.922	36.096.829.922
Tại ngày cuối năm	29.954.501.733	29.954.501.733

Trong đó bao gồm Bất động sản đầu tư là nhà kho cho thuê tại Công ty CP Thành Chí (công ty con) có giá trị còn lại cuối năm là 29.954.501.733 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 đất 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.

14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	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
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Khu nhà ở Phú Mỹ	4.204.639.263	4.204.639.263	3.241.431.411	3.241.431.411
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.774.121.914	1.774.121.914	1.774.121.914	1.774.121.914
- Các công trình khác	579.197.416	579.197.416	3.066.056.206	3.066.056.206
	6.557.958.593	6.557.958.593	8.081.609.531	8.081.609.531

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

	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
- Xây dựng lại nhà kho số 5	833.137.957	833.137.957
- Công trình khác	1.243.760.799	1.738.680.727
	5.601.847.427	6.359.278.576

15 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
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 CP Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
Công ty CP Kỹ thuật	2.146.773.600	2.146.773.600	3.471.247.217	3.471.247.217
Công trình Việt Nam				
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 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	54.627.399.797	54.627.399.797	49.171.646.066	49.171.646.066
	88.540.728.421	88.540.728.421	85.376.078.607	85.376.078.607
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

16 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
Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	5.244.000.999	5.838.029.528
	14.885.787.854	43.231.585.931

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	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 quân lý hệ thống kênh thuộc dự án hồ chứa nước Sông Ray	6.904.199.854	-
- Công trình Đá dăm Gia cố xi măng	4.593.136.082	-
- Các công trình khác	1.515.381.368	1.517.406.090
Chi phí phải trả khác	77.985.697	111.100.791
	14.807.210.646	3.345.014.526

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ 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	20.403.440.741	200.562.076	1.270.885.686	1.584.395.737	20.637.680.412	121.291.696
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	3.348.256	8.530.092	11.878.348	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.577.739.218	440.000	141.966.179	-	3.436.213.039
Thuế thu nhập cá nhân	419.805	309.121.597	291.747.145	130.120.704	419.805	470.748.038
Thuế tài nguyên	-	32.884.552	1.007.303.773	76.980.473	-	963.207.852
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	(266.146.799)	-	266.146.799	-
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	6.000.000	6.000.000	-	883.718.773
	20.764.612.216	5.007.374.472	2.318.759.897	1.951.341.441	21.264.998.686	5.875.179.398

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	308.010.454	300.184.257
Phải nộp các khoản bảo hiểm	2.234.942.109	2.312.166.109
Phải trả về cổ phần hoá	39.490.443.030	39.490.443.030
Các khoản phải trả, phải nộp khác	134.707.617.381	97.637.543.228
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả của Công ty mẹ	29.219.900.470	29.219.900.470
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cổ đông không kiểm soát của Công ty con	2.810.565.000	2.810.565.000
- 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 (i)	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
- Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường	4.058.077.690	4.058.077.690
- Phải trả các đối tượng khác	6.342.072.914	5.395.576.182
	176.741.012.974	139.740.336.624
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	486.989.723	815.460.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.961.720.961	67.614.649.774
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (i)	57.961.720.961	67.614.649.774
	58.448.710.684	68.430.109.774
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 37).

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư Dự phòng hoàn nguyên môi trường tại ngày 01/01/2023 là 1.266.795.148 VND. Trong năm, Công ty chi hết số dự phòng đầu năm để thực hiện cải tạo phục hồi môi trường.

(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
					VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	92.893.811.971	86.605.342.635
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	2.800.000.000	1.935.990.972
Vay cá nhân	VND	10%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	30.337.610.000	20.810.000.000
					126.031.421.971	109.351.333.607

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
							VND	VND
Vay dài hạn								
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	144 tháng	2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	112.500.508.971	112.500.508.971
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VND	Theo từng kế ước	36 tháng	2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	66.656.000	266.660.000
							112.567.164.971	112.767.168.971
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng							(48.766.656.000)	(32.900.004.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							63.800.508.971	79.867.164.971

(*) 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

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng				
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(32.383.362.530)	35.856.421.485	373.159.548.507				
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(40.079.598.749)	(231.127.048)	(40.310.725.797)				
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.486.500.992)	(1.363.762.379)	(2.850.263.371)				
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(73.949.462.271)	34.261.532.058	329.998.559.339				
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(73.949.462.271)	34.261.532.058	329.998.559.339				
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(73.291.516.782)	(6.065.075.004)	(79.356.591.786)				
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(147.240.979.053)	28.196.457.054	250.641.967.553				

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
Cộng	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

d) Cổ phiếu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
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	16.710.322.535	16.710.322.535
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	19.337.240.611	19.337.240.611

23 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty CP Thành Chí (công ty con) có ký hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Phú Mỹ I, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với mục đích xây dựng kho bãi. Diện tích khu đất thuê là 176.665 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định thỏa thuận giữa hai bên.

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	33.973.284.384	32.478.107.659
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.705.901.224	35.816.807.417
	96.009.407.022	131.253.579.695

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	38.055.810.401	30.656.437.890
Giá vốn cung cấp dịch vụ	30.379.505.737	37.929.030.589
	112.581.786.649	126.299.270.941

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	694.630.671	245.114.736
	694.630.671	245.114.736

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	30.093.024.752	23.571.705.087
Lãi phạt trả chậm	750.000.000	-
	30.843.024.752	23.571.705.087

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	1.139.324.642	1.386.537.653
Chi phí dịch vụ mua ngoài	468.838.504	561.398.720
Chi phí khác bằng tiền	988.256.586	944.784.678
	2.596.419.732	2.892.721.051

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	357.312.839
Chi phí nhân công	9.081.607.860	9.851.624.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.536.683.525	1.119.794.571
Thuế, phí và lệ phí	50.095.921	75.314.005
Chi phí dự phòng	3.636.308.005	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.423.388.931	1.324.090.553
Chi phí khác bằng tiền	2.343.705.499	2.640.486.775
	<u>18.071.789.741</u>	<u>15.368.622.920</u>

30 THU NHẬP KHÁC

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	18.181.818
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	360.193.745	240.567.748
Thu nhập khác	398.790.097	377.387.847
	<u>758.983.842</u>	<u>636.137.413</u>

31 CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	966.352.731	193.231.432
Tiền điện, nước cung cấp	-	106.728.000
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm, vi phạm hành chính	98.700.000	144.666.835
Các khoản chi ủng hộ và chi khác	-	215.325.319
Chi phí khấu hao máy móc tại mỏ đá dừng khai thác do hết hạn khai thác	3.382.582.630	1.045.483.072
Chi phí đóng cửa mỏ, cải tạo phục hồi môi trường của mỏ đá Núi Ông	5.655.911.562	-
Các khoản khác	244.466.989	-
	<u>10.348.013.912</u>	<u>1.705.434.658</u>

32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	440.000	141.526.180
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>440.000</u>	<u>141.526.180</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	13.834.609.247	11.456.470.712
	13.834.609.247	11.456.470.712

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.378.138.535	2.466.276.804
	2.378.138.535	2.466.276.804

34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(73.291.516.782)	(40.079.598.749)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(73.291.516.782)	(40.079.598.749)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(2.112)	(1.155)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.611.010.738	55.294.157.478
Chi phí nhân công	21.876.507.055	26.994.269.305
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.971.084.011	26.133.685.891
Thuế, phí và lệ phí	1.016.303.773	76.364.005
Chi phí dự phòng	3.636.308.005	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.637.136.733	59.529.243.896
Chi phí khác bằng tiền	6.903.827.423	11.422.793.956
	149.652.177.738	179.450.514.531

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	58.524.785.433	98.974.611.480

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	42.044.701.069	115.355.108.105

37 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 này, vẫn chưa có 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.

38 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 hợp nhất này.

39 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa	Hoạt động dịch vụ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.330.221.414	33.973.284.384	24.705.901.224	96.009.407.022
Giá vốn hàng bán	44.146.470.511	38.055.810.401	30.379.505.737	112.581.786.649
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(6.816.249.097)	(4.082.526.017)	(5.673.604.513)	(16.572.379.627)
Tài sản bộ phận	388.359.556.845	67.431.902.670	42.953.140.490	498.744.600.005
Tài sản không phân bổ	-	-	-	376.204.641.282
Tổng Tài sản	388.359.556.845	67.431.902.670	42.953.140.490	874.949.241.287
Nợ phải trả của các bộ phận	97.524.903.879	6.963.458.887	32.229.245.160	136.717.607.926
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	482.273.561.697
Tổng nợ phải trả	97.524.903.879	6.963.458.887	32.229.245.160	618.991.169.623

b) Theo lĩnh vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của công ty và các công ty con chủ yếu diễn ra trên địa bàn miền nam Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

40 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

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 kỳ với các bên liên quan như sau:

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	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 (Bổ 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

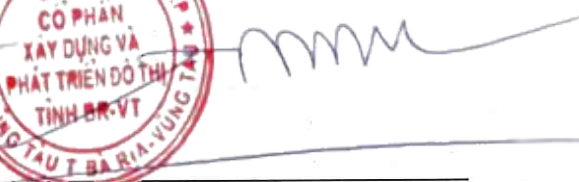
Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

41 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán / ASC 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

