

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 2024

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
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 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN 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 2024.

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 9) vào ngày 15 tháng 07 năm 2024.

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

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 Tổng Thanh Hải	Thành viên	
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên	(Có đơn từ nhiệm ngày 01/07/2024)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2024, trước đây là Phó Tổng Giám đốc)
Ông Hồ Thanh Côn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2024, trước đây là Tổng Giám đốc)
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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	(Miễn nhiệm ngày 15 tháng 07 năm 2024)
Ông Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 07 năm 2024)

BAN KIỂM SOÁT

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 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 hợp nhất 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 2024, 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 tháng 12 năm 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 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2022/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Mai Ngọc Anh
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025

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 ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng do đang chờ quyết toán hoặc tạm ngừng thi công lần lượt là 66,72 tỷ VND và 28,65 tỷ VND, các khoản phải thu tồn đọng lần lượt là 14,40 tỷ VND và 1,93 tỷ VND chưa được Công ty đánh giá khả năng thu hồi. Chúng tôi chưa thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục này.

Tại ngày 31/12/2024, Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp là 39,5 tỷ VND và tiền cổ tức phải trả ứng với phần vốn nhà nước đầu tư là 25,7 tỷ VND (Chi tiết tại thuyết minh số 19 và 36). Khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản phải trả nêu trên chưa được ghi nhận do Công ty chờ hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

Tại thuyết minh số 31 phần thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, đang trình bày chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ là 3,34 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc tách thu nhập tính thuế của các hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác của Công ty.

Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 188,49 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 542,98 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 95,06 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 246,93 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do đã được nêu tại thuyết minh số 1.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

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 30 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Trường Minh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2290-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		447.924.382.557	429.590.988.360
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	30.453.699.673	10.174.138.301
111	1. Tiền		18.413.699.673	8.497.078.301
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.040.000.000	1.677.060.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	-	400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		162.607.048.154	104.451.014.005
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	124.562.386.208	73.324.850.475
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	41.679.258.744	15.208.748.931
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	49.976.385.521	49.386.703.585
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(53.613.142.703)	(33.469.288.986)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		2.160.384	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	242.216.689.591	291.635.666.387
141	1. Hàng tồn kho		280.282.939.617	291.635.666.387
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.066.250.026)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.646.945.139	22.930.169.667
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	219.099.678	40.710.263
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.855.926.275	1.890.607.517
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	10.571.919.186	20.998.851.887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 (đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		406.658.958.570	439.776.002.017
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.738.102.649	7.716.127.649
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	7.738.102.649	7.716.127.649
220	II. Tài sản cố định		73.212.907.085	379.146.326.777
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	57.625.079.370	363.106.317.950
222	- Nguyên giá		184.562.950.590	533.764.832.765
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(126.937.871.220)	(170.658.514.815)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.587.827.715	16.040.008.827
228	- Nguyên giá		21.936.411.764	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.348.584.049)	(5.896.402.937)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	312.650.997.911	36.085.577.733
231	- Nguyên giá		451.709.045.270	116.544.873.117
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(139.058.047.359)	(80.459.295.384)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	11.348.891.958	12.159.806.020
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5.747.044.531	6.557.958.593
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.601.847.427	5.601.847.427
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		1.708.041.268	4.668.146.139
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.708.041.268	4.668.146.139
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		854.583.341.127	869.366.990.377

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		655.915.306.728	624.005.616.217
310	I. Nợ ngắn hạn		542.981.804.604	487.921.787.315
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	89.779.015.395	88.540.728.421
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	16.992.500.938	14.885.787.854
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.816.844.780	10.889.625.992
314	4. Phải trả người lao động		6.673.066.004	7.259.343.457
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.664.032.205	14.807.210.646
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	233.942.695.623	176.741.012.974
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	172.113.649.659	174.798.077.971
330	II. Nợ dài hạn		112.933.502.124	136.083.828.902
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	55.132.993.153	58.448.710.684
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	43.800.508.971	63.800.508.971
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	14.000.000.000	13.834.609.247
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		198.668.034.399	245.361.374.160
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	198.668.034.399	245.361.374.160
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		(188.494.544.237)	(149.994.972.737)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(149.994.972.737)	(76.522.321.576)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(38.499.571.500)	(73.472.651.161)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		17.476.089.084	25.669.857.345
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		854.583.341.127	869.366.990.377

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Đình
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	344.087.811.289	96.009.407.022
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		344.087.811.289	96.009.407.022
11	3. Giá vốn hàng bán	24	313.576.974.593	112.581.786.649
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.510.836.696	(16.572.379.627)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	262.446.878	694.630.671
22	6. Chi phí tài chính	26	30.988.796.448	30.843.024.752
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		30.988.796.448	30.093.024.752
25	7. Chi phí bán hàng	27	1.222.604.940	2.596.419.732
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	32.961.342.869	18.071.789.741
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.399.460.683)	(67.388.983.181)
31	10. Thu nhập khác	29	2.390.764.579	758.983.842
32	11. Chi phí khác	30	11.172.847.947	10.695.326.620
40	12. Lợi nhuận khác		(8.782.083.368)	(9.936.342.778)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(43.181.544.051)	(77.325.325.959)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	3.346.404.957	440.000
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32	165.390.753	2.378.138.535
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>(46.693.339.761)</u>	<u>(79.703.904.494)</u>
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(38.499.571.500)	(73.472.651.161)
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(8.193.768.261)	(6.231.253.333)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	(1.109)	(2.117)

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thủy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Đình
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(43.181.544.051)	(77.325.325.959)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		22.475.311.328	23.353.666.641
03	- Các khoản dự phòng		58.210.103.743	2.369.512.857
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(73.373.923.681)	271.722.060
06	- Chi phí lãi vay		30.988.796.448	30.093.024.752
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.881.256.213)	(21.237.399.649)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(67.860.248.923)	22.659.955.542
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		12.163.640.832	(13.058.718.110)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		23.128.328.002	(18.414.961.869)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.781.715.456	1.336.050.390
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.102.641.275)	6.030.552.669
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(932.160.062)	(141.966.179)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(1.496.250)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(37.702.622.183)	(22.827.983.456)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		80.004.164.989	1.489.164.981
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		400.000.000	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		262.446.878	694.630.671
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		80.666.611.867	2.183.795.652
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		50.209.436.808	58.524.785.433
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(72.893.865.120)	(42.044.701.069)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22.684.428.312)	16.480.084.364
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		20.279.561.372	(4.164.103.440)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.174.138.301	14.338.241.741
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	30.453.699.673	10.174.138.301

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Diệp
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2024

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 9) vào ngày 15 tháng 07 năm 2024.

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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 152 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 167 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 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 ty cũng ký thêm được nhiều hợp đồng thi công mới nên khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong năm tăng mạnh. Đồng thời, trong năm Công ty có được khoản doanh thu lớn từ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thuyết minh số 13). Ngoài ra, Công ty đã trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi tồn đọng và dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Bên cạnh đó, tại công ty CP Thành Chí (công ty con) đã thực hiện điều chỉnh hồi tố theo biên bản thanh tra thuế, hoạt động chính của Thành Chí là cho thuê có doanh thu giảm mạnh do chủ trương xây dựng và kinh doanh một số nhà kho thuộc Dự án Trung tâm Kho bãi tổng hợp. Đối với Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (công ty con) không còn hoạt động kinh doanh khách sạn.

Những vấn đề nêu trên dẫn đến doanh thu hoạt động xây dựng, hoạt động kinh doanh bất động sản, bán hàng tăng mạnh trong khi hoạt động cung cấp dịch vụ giảm mạnh so với năm trước.

Áp dụng giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 188,49 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 542,98 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 95,06 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 246,93 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do sau:

- Căn cứ theo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và kế hoạch tương lai của công ty: Trong năm 2025, đơn vị sẽ tập trung để đẩy nhanh công tác thi công và làm việc với các chủ đầu tư để tháo gỡ các vướng mắc đối với các công trình chưa được quyết toán;

- Ban Lãnh đạo công ty đang liên tục thực hiện trao đổi với các cấp có thẩm quyền để xử lý dần các vấn đề liên quan đến các khoản nợ phải thu chưa thu hồi được. Bên cạnh đó, Công ty đang trong quá trình thống nhất với Hội đồng quản trị để đưa ra phương án hợp lý thực hiện khai thác trầm trôn bên tông xi măng 120m³ để nâng cao doanh thu đối với các sản phẩm bê tông này.

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 2024 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 UDC Phú Mỹ (ii)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ lưu 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 2024, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Thành Chí là 52,15%.
- (ii) Công ty TNHH UDC Phú Mỹ ("UDC Phú Mỹ") (trước đây là Công ty TNHH 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 UDC Phú Mỹ là 70.000.000.000 VND. Địa chỉ của UDC Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh khách sạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại UDC Phú Mỹ là 100%.

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 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 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 được tập hợp theo 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 phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu 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 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 kỳ kế toán năm 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 kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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 tháng 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 tháng 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 được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì 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 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 năm 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 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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.22 Chi phí tài chính

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

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.25 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 2024, 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.

2.26 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.

2.27 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.

2.28 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.378.689.007	525.324.929
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.035.010.666	7.971.753.372
Các khoản tương đương tiền (i)	12.040.000.000	1.677.060.000
	30.453.699.673	10.174.138.301

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi kỳ hạn 03 tháng có giá trị 12.040.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất 1,9%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	400.000.000	-
	-	-	400.000.000	-

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Tân Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	(10.601.622.465)	11.037.663.632	(3.311.299.090)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	(10.894.282.332)	10.894.282.332	-
Công ty CP Xây dựng An Phú Gia	29.231.095.170	-	-	-
Các khách hàng khác	60.189.230.832	(10.531.116.566)	37.746.749.102	(10.124.750.356)
	124.562.386.208	(32.027.021.363)	73.324.850.475	(13.436.049.446)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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	-
Công ty CP ECOCIM	21.495.002.643	-	-	-
Các người bán khác	15.517.824.101	(1.052.881.800)	10.542.316.931	-
	41.679.258.744	(1.052.881.800)	15.208.748.931	-

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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	17.632.516.618	(1.125.287.061)	16.378.937.192	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	87.750.000	-	102.250.000	-
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	5.132.573.565	(2.479.649.430)	5.781.971.055	(1.979.649.430)
	49.976.385.521	(20.533.239.540)	49.386.703.585	(20.033.239.540)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	7.738.102.649	-	7.716.127.649	-
	7.738.102.649	-	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 2024, 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:

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể
		VND	VND	VND	VND
a)	Phải thu của khách hàng	40.103.558.276	8.076.536.913	26.925.245.731	13.489.196.285
	Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	-	-
	Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
	Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	-	11.037.663.632	7.726.364.542
	Công ty TNHH Sản xuất nguyên liệu giấy Vũng Tàu	1.011.419.957	110.000.000	1.011.419.957	110.000.000
	Các đối tượng khác	16.526.813.152	7.966.536.913	13.806.741.772	5.652.831.743
b)	Trả trước cho người bán	1.052.881.800	-	-	-
	Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Văn Anh	576.375.000	-	-	-
	Công ty CP Potec Việt Nam	476.506.800	-	-	-
c)	Phải thu ngắn hạn khác	20.533.239.540	-	20.033.239.540	-
	Công ty CP Golf Việt Nam	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
	Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	-	3.178.597.616	-
	Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	-	7.447.004.363	-
	Các đối tượng khác	5.645.306.955	-	5.145.306.955	-
		61.689.679.616	8.076.536.913	46.958.485.271	13.489.196.285

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.553.135.721	-	2.898.431.943	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	65.140.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	275.333.630.669	(38.066.250.026)	285.599.541.832	-
Thành phẩm	2.396.173.227	-	2.964.827.326	-
Hàng hoá	-	-	107.725.286	-
	280.282.939.617	(38.066.250.026)	291.635.666.387	-

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tè - Rạch Sỏi	42.520.187.107	42.334.226.282
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	15.598.880.033	15.598.880.033
Gia cố xi măng Cảng Cái Mép	8.534.710.649	8.534.710.649
Thi công giao thông, thoát nước Hồ Tràm	6.891.150.834	6.891.150.834
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	31.558.908.992	30.994.585.025
Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận	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
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	12.816.369.829	13.812.614.731
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)	54.902.812.773	50.059.268.285
	275.333.630.669	285.599.541.832

(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 ngoại trừ 01 số công trình đã được trích lập dự phòng.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	139.778.000	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	79.321.678	40.710.263
	219.099.678	40.710.263
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	370.887.748	329.946.619
Công cụ dụng cụ xuất dùng	199.619.693	592.712.956
Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp PMI (ii)	-	2.509.565.066
Chi phí trả trước dài hạn khác	87.581.059	185.968.730
	1.708.041.268	4.668.146.139

(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 2024, 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.

11 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	413.517.640.724	88.996.415.778	28.940.233.586	2.310.542.677	533.764.832.765
- Phân loại lại	(341.295.248.153)	-	-	-	(341.295.248.153)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.241.363.636)	(6.665.270.386)	-	(7.906.634.022)
Số dư cuối năm	72.222.392.571	87.755.052.142	22.274.963.200	2.310.542.677	184.562.950.590
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	76.257.611.673	68.044.822.441	24.541.029.274	1.815.051.427	170.658.514.815
- Khấu hao trong năm	6.737.701.986	4.272.963.391	944.085.216	226.091.697	12.180.842.290
- Phân loại lại	(48.756.464.049)	-	-	-	(48.756.464.049)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.241.363.636)	(5.903.658.200)	-	(7.145.021.836)
Số dư cuối năm	34.238.849.610	71.076.422.196	19.581.456.290	2.041.143.124	126.937.871.220
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	337.260.029.051	20.951.593.337	4.399.204.312	495.491.250	363.106.317.950
Tại ngày cuối năm	37.983.542.961	16.678.629.946	2.693.506.910	269.399.553	57.625.079.370

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6.594.156.080 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 7.565.259.105 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 2024 là 44.547.434.235 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 44.547.434.235 VND);

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 30.990.347.286 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 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 quản lý 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	<u>2.250.000.000</u>	<u>19.656.411.764</u>	<u>30.000.000</u>	<u>21.936.411.764</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	5.866.402.937	30.000.000	5.896.402.937
- Khấu hao trong năm	-	452.181.112	-	452.181.112
Số dư cuối năm	-	<u>6.318.584.049</u>	<u>30.000.000</u>	<u>6.348.584.049</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.250.000.000	13.790.008.827	-	16.040.008.827
Tại ngày cuối năm	<u>2.250.000.000</u>	<u>13.337.827.715</u>	-	<u>15.587.827.715</u>

(i) Quyền sử dụng đất lâu dài là khu đất quanh mỏ đá lô 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 2024 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 lô 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. Tính đến thời điểm 31/12/2024, Thành Chí (Công ty con) đang trong quá trình thực hiện cải tạo phục hồi môi trường theo quy định.

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 2024 là 13.337.827.715 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 13.790.008.827 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 2024 là 30.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 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 (i)	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	110.413.797.117	110.413.797.117
- Tăng do phân loại lại	341.295.248.153	341.295.248.153
Số dư cuối năm	451.709.045.270	451.709.045.270
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	80.459.295.384	80.459.295.384
- Khấu hao trong năm	9.842.287.926	9.842.287.926
- Tăng do phân loại lại	48.756.464.049	48.756.464.049
Số dư cuối năm	139.058.047.359	139.058.047.359
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	29.954.501.733	29.954.501.733
Tại ngày cuối năm	312.650.997.911	312.650.997.911

(i) Trong đó bao gồm bất động sản đầu tư khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo). 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 2024 là 288.835.761.518 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 292.583.784.104 VND) và nhà kho cho thuê tại Công ty CP Thành Chí (công ty con) có giá trị còn lại cuối năm là 26.884.869.063 VND.

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 2024. 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.

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). Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 22.

Trong năm nay Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, doanh thu và giá vốn tương ứng được trình bày tại thuyết minh số 23 và thuyết minh số 24.

14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	4.204.639.263	4.204.639.263
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	-	-	1.774.121.914	1.774.121.914
- Các công trình khác	1.542.405.268	579.197.416	579.197.416	579.197.416
	5.747.044.531	4.783.836.679	6.557.958.593	6.557.958.593
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn				
			31/12/2024	01/01/2024
			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
- Xây dựng lại nhà kho số 5 (i)			833.137.957	833.137.957
- Công trình khác			1.243.760.799	1.243.760.799
			5.601.847.427	5.601.847.427

(i) Giá trị tài sản thiếu chờ xử lý còn lại là 833.137.957 VND được Công ty CP Thành Chí (Công ty con) ghi nhận vào khoản mục Xây dựng cơ bản dở dang tương ứng với phần nền móng được giám định không tổn thất và không nằm trong giá trị bồi thường của bảo hiểm.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	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 Công trình Việt Nam	846.773.600	846.773.600	2.146.773.600	2.146.773.600
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	3.761.469.109	3.761.469.109	5.423.120.109	5.423.120.109
Công ty TNHH Thiết bị y tế Hoàng Lê	2.115.658.111	2.115.658.111	2.815.658.111	2.815.658.111
Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	5.698.236.364	5.698.236.364	6.298.236.364	6.298.236.364
Các người bán khác	60.127.337.771	60.127.337.771	54.627.399.797	54.627.399.797
	89.779.015.395	89.779.015.395	88.540.728.421	88.540.728.421
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty TNHH Bản Việt	489.850	489.850	489.850	489.850
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	5.143.749.964	5.143.749.964
Các người bán khác	3.496.941.147	3.496.941.147	3.496.941.147	3.496.941.147
	9.591.790.887	9.591.790.887	9.591.790.887	9.591.790.887

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng 1 thành phố Vũng Tàu	-	9.641.786.855
Công ty CP HCT E&C	5.496.261.464	-
Công ty CP ECOCIM	3.288.156.809	-
Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	8.208.082.665	5.244.000.999
	16.992.500.938	14.885.787.854

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm (đã điều chỉnh) VND	Số phải nộp đầu năm (đã điều chỉnh) VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	20.637.680.412	121.291.696	11.647.536.409	1.258.582.555	10.211.167.516	83.732.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.436.213.039	3.346.404.957	932.160.062	-	5.850.457.934
Thuế thu nhập cá nhân	419.805	470.748.038	1.768.486.159	586.942.118	-	1.651.872.274
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	3.868.866.607	24.904.705	988.429.992	-	2.905.341.320
Các loại thuế khác	360.751.670	-	33.884.552	33.884.552	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.992.506.612	1.346.433.986	13.500.000	-	4.325.440.598
	20.998.851.887	10.889.625.992	18.167.650.768	3.813.499.279	10.571.919.186	14.816.844.780

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.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trích trước chi phí thi công các công trình	8.664.032.205	14.729.224.949
- Trích trước chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà số 42 Lò C dự án Khu nhà ở Phú Mỹ	1.716.507.645	1.716.507.645
- Công trình thăm Bể tổng 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 cố xi măng	-	4.593.136.082
- Cung cấp, vận chuyển và thi công BTNN khu tái định cư Hòa Long, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.079.295.083	-
- Các công trình khác	4.868.229.477	1.515.381.368
Chi phí phải trả khác	-	77.985.697
	8.664.032.205	14.807.210.646

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	80.220.392	-
Kinh phí công đoàn	177.706.729	308.010.454
Phải nộp các khoản bảo hiểm	2.532.134.109	2.234.942.109
Phải trả về cổ phần hoá	39.490.443.030	39.490.443.030
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.545.220.000	-
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	17.521.834.379	7.199.402.418
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	97.889.977.025	76.087.111.131
Lãi vay phải trả cá nhân	727.284.822	617.709.973
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 Công ty CP ECOCIM chi phí vật tư thi công dự án chung cư Quốc lộ 56	19.295.527.770	-
Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường	4.058.077.690	4.058.077.690
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.221.026.422	6.342.072.914
	233.942.695.623	176.741.012.974
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	519.989.723	486.989.723
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	54.613.003.430	57.961.720.961
	55.132.993.153	58.448.710.684
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Lãi vay phải trả	21.808.837.437	9.555.505.417
Phải trả về cổ phần hóa (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
Cổ tức phải trả (i)	29.219.900.470	29.219.900.470
	90.519.180.937	78.265.848.917
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 36).

(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 31/12/2024 và năm 2025 là 97.889.977.025 VND và số phải trả từ 01/01/2026 đến năm 2027 là 54.613.003.430 VND.

(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	31/12/2024	01/01/2024
					VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng mức nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	103.413.649.659	126.031.421.971
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng mức nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	98.122.142.809	92.893.811.971
Vay cá nhân	VND	10,00%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	5.291.506.850	2.800.000.000
					103.413.649.659	126.031.421.971

(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	31/12/2024	01/01/2024
							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 mức nhận nợ	144 tháng	2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	112.500.508.971	112.567.164.971
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VND	Theo từng mức nhận nợ	36 tháng	2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	112.500.508.971	112.500.508.971
							112.500.508.971	112.567.164.971
							(68.700.000.000)	(48.766.656.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							43.800.508.971	63.800.508.971

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác 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.

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	VND	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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước (đã điều chỉnh)	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(76.522.321.576)	31.901.110.678	325.065.278.654
Lỗ trong năm trước (đã điều chỉnh)	-	-	-	-	-	(73.472.651.161)	(6.231.253.333)	(79.703.904.494)
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	(149.994.972.737)	25.669.857.345	245.361.374.160
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	(149.994.972.737)	25.669.857.345	245.361.374.160
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(38.499.571.500)	(8.193.768.261)	(46.693.339.761)
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	(188.494.544.237)	17.476.089.084	198.668.034.399

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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 2024	Năm 2023
	VND	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

	31/12/2024	01/01/2024
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
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000	294.000
- Cổ phiếu phổ thông	294.000	294.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- Cổ phiếu phổ thông	34.706.000	34.706.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	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

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

a) 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, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại ngày 22 tháng 04 năm 2024, Công ty ký hợp đồng cho thuê tài sản số 88/HĐ.UDEC với công ty TNHH quản lý tài sản Taisei Việt Nam với thời hạn thuê 5 năm; các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	7.400.000.000	-
Từ 1 năm đến 5 năm	28.000.000.000	-

b) 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.

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu của hoạt động xây lắp	160.721.362.710	37.330.221.414
Doanh thu kinh doanh bất động sản	80.102.825.091	-
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	86.136.060.336	33.973.284.384
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.127.563.152	24.705.901.224
	344.087.811.289	96.009.407.022

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	152.369.003.808	44.146.470.511
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	8.691.081.514	-
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	87.599.889.968	38.055.810.401
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.850.749.277	30.379.505.737
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	38.066.250.026	-
	313.576.974.593	112.581.786.649

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	262.446.878	694.630.671
	262.446.878	694.630.671

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	30.988.796.448	30.093.024.752
Lãi phạt trả chậm	-	750.000.000
	30.988.796.448	30.843.024.752

27 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	512.025.833	1.139.324.642
Chi phí dịch vụ mua ngoài	710.579.107	468.838.504
Chi phí khác bằng tiền	-	988.256.586
	1.222.604.940	2.596.419.732

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.018.863.180	9.081.607.860
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	6.862.775	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.517.451.076	1.536.683.525
Thuế, phí và lệ phí	41.084.552	50.095.921
Chi phí dự phòng	20.143.853.717	3.636.308.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	647.153.506	1.423.388.931
Chi phí khác bằng tiền	2.586.074.063	2.343.705.499
	32.961.342.869	18.071.789.741

29 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.699.733.226	-
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	-	360.193.745
Thu nhập khác	691.031.353	398.790.097
	2.390.764.579	758.983.842

30 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	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, vi phạm hành chính	1.856.701.088	446.012.708
Chi phí khấu hao máy móc tại mỏ đá dừng khai thác do hết hạn khai thác	5.877.721.943	3.382.582.630
Chi phí đóng cửa mỏ, cải tạo phục hồi môi trường của mỏ đá Núi Ông	3.177.293.120	5.655.911.562
Các khoản khác	261.131.796	244.466.989
	11.172.847.947	10.695.326.620

31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	3.346.404.957	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	440.000
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.346.404.957	440.000

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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	14.000.000.000	13.834.609.247
	14.000.000.000	13.834.609.247

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	165.390.753	2.378.138.535
	165.390.753	2.378.138.535

33 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 2024 VND	Năm 2023 (đã điều chỉnh) VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(38.499.571.500)	(73.472.651.161)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(38.499.571.500)	(73.472.651.161)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.109)	(2.117)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	139.719.435.766	35.611.010.738
Chi phí nhân công	21.102.369.574	21.876.507.055
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.685.287.365	19.971.084.011
Thuế, phí và lệ phí	1.084.211.380	1.016.303.773
Chi phí dự phòng	20.143.853.717	3.636.308.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.514.415.148	60.637.136.733
Chi phí khác bằng tiền	9.266.464.784	6.903.827.423
	299.516.037.734	149.652.177.738

35 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 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	50.209.436.808	58.524.785.433

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	72.893.865.120	42.044.701.069

36 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 hợp nhất 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.

37 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.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa	Hoạt động dịch vụ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	160.721.362.710	80.102.825.091	86.136.060.336	17.127.563.152	344.087.811.289
Giá vốn hàng bán	152.369.003.808	8.691.081.514	87.599.889.968	26.850.749.277	275.510.724.567
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	38.066.250.026				38.066.250.026
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.352.358.902	71.411.743.577	(1.463.829.632)	(9.723.186.125)	30.510.836.696
Tổng chi phí mua TSCĐ					-
Tài sản bộ phận	424.829.492.149	-	53.129.415.530	329.480.540.009	807.439.447.688
Tài sản không phân bổ					47.143.893.439
Tổng Tài sản	424.829.492.149	-	53.129.415.530	329.480.540.009	854.583.341.127
Nợ phải trả của các bộ phận	330.113.965.800	-	9.041.232.461	113.008.705.528	452.163.903.789
Nợ phải trả không phân bổ					203.751.402.939
Tổng nợ phải trả	330.113.965.800	-	9.041.232.461	113.008.705.528	655.915.306.728

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.

39 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 Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của	Cổ đông lớn nhất Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty		
Thủ lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:			
	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	417.280.000	294.000.000
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	338.239.259	257.960.000
Ông Võ Thành Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	314.200.000	221.720.000
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/10/2023)	-	162.951.600
Ông Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/07/2024)	340.080.741	25.629.231
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	262.840.000	262.680.000
Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban Kiểm soát	218.320.000	218.320.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Kiểm soát viên	149.457.777	136.480.000
Bà Trần Thị Kim Anh	Kiểm soát viên	-	

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

40 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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 căn cứ theo kết luận biên bản thanh tra thuế tại Công ty CP Thành Chí (công ty con). Theo đó một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất này được Công ty điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21.264.998.686	20.998.851.887	(266.146.799)
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.875.179.398	10.889.625.992	5.014.446.594
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	(73.949.462.271)	(76.522.321.576)	(2.572.859.305)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	(73.291.516.782)	(73.472.651.161)	(181.134.379)
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	28.196.457.054	25.669.857.345	(2.526.599.709)
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
- Chi phí khác	32	10.348.013.912	10.695.326.620	347.312.708
- Lợi nhuận khác	40	(9.589.030.070)	(9.936.342.778)	(347.312.708)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(76.978.013.251)	(77.325.325.959)	(347.312.708)
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	(79.356.591.786)	(79.703.904.494)	(347.312.708)
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(2.112)	(2.117)	(5)
c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
- Lợi nhuận trước thuế	01	(76.978.013.251)	(77.325.325.959)	(347.312.708)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(18.762.274.577)	(18.414.961.869)	347.312.708

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Anh
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025