

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020  
(đã được kiểm toán)

**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=M  
ST:3500101308  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2021-04-09 16:34:03



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 44
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 44

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### 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 06/10/2008 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, đăng ký lần đầu ngày 17/08/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/05/2018.

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

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

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

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên
Ông Võ Thành Tài	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Thương	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
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Hương	Thành viên
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



*[Handwritten signature]*

**Hồ Thanh Côn**

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Số: 080421.003/BCTC.KT5

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 08/04/2021, từ trang 06 đến trang 44 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.



**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0777-2018-002-1

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021



**Nguyễn Trường Minh**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2290-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>572.755.404.262</b>	<b>495.232.057.464</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>13.561.750.805</b>	<b>13.675.501.428</b>
111	1. Tiền		13.561.750.805	9.685.501.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.990.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>985.290.970</b>	<b>400.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		985.290.970	400.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>253.305.027.291</b>	<b>192.984.169.943</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	184.795.611.100	104.572.276.695
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	32.935.719.470	47.107.082.179
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	59.667.032.921	59.118.332.849
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(24.093.336.200)	(17.813.521.780)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>281.228.932.242</b>	<b>262.761.606.325</b>
141	1. Hàng tồn kho		281.228.932.242	262.761.606.325
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>23.674.402.954</b>	<b>25.410.779.768</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	162.498.716	38.302.007
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.162.634.471	1.170.243.011
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	22.349.269.767	24.202.234.750

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>442.835.914.979</b>	<b>472.881.731.621</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>40.697.051.900</b>	<b>41.507.481.496</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	25.550.499.737	25.908.748.221
222	- Nguyên giá		76.167.507.017	72.722.261.101
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.617.007.280)	(46.813.512.880)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.146.552.163	15.598.733.275
228	- Nguyên giá		16.970.824.000	16.970.824.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.824.271.837)	(1.372.090.725)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>324.591.018.206</b>	<b>331.997.063.378</b>
231	- Nguyên giá		347.426.324.153	347.426.324.153
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.835.305.947)	(15.429.260.775)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>14.581.337.343</b>	<b>18.684.496.408</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	9.168.798.470	12.931.621.235
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	5.412.538.873	5.752.875.173
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>60.788.599.542</b>	<b>77.291.054.032</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		98.537.082.305	98.537.082.305
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(38.048.500.462)	(22.806.045.972)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000.000	1.560.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.177.907.988</b>	<b>3.401.636.307</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.177.907.988	3.401.636.307
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.015.591.319.241</b>	<b>968.113.789.085</b>




## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>656.592.758.764</b>	<b>604.363.473.286</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>473.846.487.643</b>	<b>430.250.340.952</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	135.769.145.346	125.545.377.573
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	35.038.813.015	45.427.853.220
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	6.558.697.586	4.398.373.992
314	4. Phải trả người lao động		2.143.839.354	2.730.743.814
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	14.004.334.521	17.741.669.525
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		54.545.455	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	103.614.606.164	100.965.209.641
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	176.651.779.799	133.145.386.784
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.726.403	295.726.403
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>182.746.271.121</b>	<b>174.113.132.334</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	1.295.454.545	1.295.454.545
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	76.950.307.605	65.617.168.818
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	104.500.508.971	107.200.508.971
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>358.998.560.477</b>	<b>363.750.315.799</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>358.998.560.477</b>	<b>363.750.315.799</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		8.417.484.598	8.417.484.598
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.394.917.047)	2.356.838.275
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.356.838.275	15.966.734.400
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(4.751.755.322)	(13.609.896.125)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.015.591.319.241</b>	<b>968.113.789.085</b>



Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 08 tháng 04 năm 2021

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	367.919.263.381	296.015.144.966
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		367.919.263.381	296.015.144.966
11	3. Giá vốn hàng bán	25	318.444.376.943	252.179.483.598
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.474.886.438	43.835.661.368
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	3.797.601.372	3.634.473.405
22	6. Chi phí tài chính	27	40.391.461.656	46.035.600.678
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>25.149.007.166</i>	<i>23.124.166.951</i>
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	15.606.798.711	18.190.006.754
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		<b>(2.725.772.557)</b>	<b>(16.755.472.659)</b>
31	9. Thu nhập khác	29	387.364.520	4.449.842.465
32	10. Chi phí khác	30	840.159.174	404.293.467
40	11. Lợi nhuận khác		<b>(452.794.654)</b>	<b>4.045.548.998</b>
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		<b>(3.178.567.211)</b>	<b>(12.709.923.661)</b>
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	1.573.188.111	899.972.464
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<b>(4.751.755.322)</b>	<b>(13.609.896.125)</b>

Văn Công Đức  
Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 08 tháng 04 năm 2021

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(3.178.567.211)	(12.709.923.661)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		55.079.176.743	59.327.960.560
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		12.229.617.054	12.268.429.324
03	- Các khoản dự phòng		21.522.268.910	27.893.763.515
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.821.716.387)	(3.958.399.230)
06	- Chi phí lãi vay		25.149.007.166	23.124.166.951
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		51.900.609.532	46.618.036.899
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(66.607.903.450)	61.727.928.507
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(14.704.503.152)	(12.349.964.948)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.543.225.955)	(73.007.543.322)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.439.867.910	(1.076.490.757)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(13.638.576.859)	(27.679.782.046)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(3.155.506.813)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	3.450.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(285.000.000)	(627.450.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(43.438.731.974)	(9.547.322.480)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(2.076.137.090)	(1.735.632.949)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		81.881.819	11.425.040.064
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(585.290.970)	(300.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.260.000.000	2.210.521.064
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.838.134.577	3.624.227.700
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.518.588.336	15.224.155.879
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		206.396.388.065	143.859.774.829
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(165.589.995.050)	(139.204.338.897)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40.806.393.015	4.655.435.932

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(113.750.623)	10.332.269.331
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		13.675.501.428	3.343.232.097
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>13.561.750.805</u>	<u>13.675.501.428</u>



Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 08 tháng 04 năm 2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2020

### 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 06/10/2008 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, đăng ký lần đầu ngày 17/08/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/05/2018.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 125 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 132 người).

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

#### Ngành nghề kinh doanh

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

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

Thông tin về các Công ty con của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

Trong năm Công ty thực hiện các Công trình lớn như Bệnh viện Đa khoa tỉnh Vũng Tàu, Cảng Cái Mép, Cao tốc Lộ tẻ - Rạch Sỏi... dẫn đến doanh thu hoạt động xây lắp có biến động tăng đáng kể so với năm trước. Cùng với việc chủ động tiết giảm các chi phí trong năm, lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty đã giảm 8,8 tỷ VND tương ứng giảm 65% so với năm trước.

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

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

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

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (Tập đoàn) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 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 trong 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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 các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; 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 và căn cứ theo đánh giá khả năng thu hồi của Ban Tổng Giám đốc.

## 2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

cuối năm.

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

## 2.9. Tài sản cố định

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

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

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

## 2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

## 2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí sửa chữa lớn, chi phí tư vấn, khảo sát,... đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

## 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 m<sup>2</sup> 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 đo trích bản đồ địa



chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

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 31/12/2020, 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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 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.

#### 2.16. Vay và chi phí đi vay

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

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.

#### 2.17. 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

## 2.18. 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 phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không 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 được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán riêng là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty;
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.19. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận dựa theo Quyết toán khối lượng hoàn thành hoặc nghiệm thu khối lượng hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận.

#### *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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **2.20. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

### **2.21. Chi phí tài chính**

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn chi, phí lãi chậm trả được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### a) 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.

#### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### **2.23. Các bên liên quan**

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

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

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

## 2.24. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	864.419.334	532.070.294
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.697.331.471	9.153.431.134
Các khoản tương đương tiền	-	3.990.000.000
	<b>13.561.750.805</b>	<b>13.675.501.428</b>

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(i)</sup>	985.290.970	-	400.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>				
- Trái phiếu <sup>(ii)</sup>	300.000.000	-	1.560.000.000	-
	<b>1.285.290.970</b>	<b>-</b>	<b>1.960.000.000</b>	<b>-</b>

<sup>(i)</sup> Tại ngày 31/12/2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi kỳ hạn 12 tháng có giá trị 400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0%/năm và tiền gửi có kỳ hạn 04 tháng có giá trị 585.290.970 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hồ Chí Minh với lãi suất 3,5%/năm.

<sup>(ii)</sup> Tại ngày 31/12/2020, khoản trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu có tổng giá trị 300.000.000 VND, kỳ hạn 7 năm, lãi suất 8,1%/năm.

### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty Cổ phần Thành Chí <sup>(iii)</sup>	28.537.082.305	-	28.537.082.305	-
- Công ty TNHH Du Lịch Udec <sup>(iii)</sup>	70.000.000.000	(38.048.500.462)	70.000.000.000	(22.806.045.972)
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	17.699	-	17.699	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(iv)</sup>	17.699	-	17.699	-
	<b>98.537.100.004</b>	<b>(38.048.500.462)</b>	<b>98.537.100.004</b>	<b>(22.806.045.972)</b>

(iii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(iv) Giá trị tại ngày 31/12/2020 là 17.699 VND là giá trị của 1 cổ phiếu lẻ chưa bán được.

#### Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Thành Chí	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	52,15%	52,15%	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
Công ty TNHH Du Lịch Udec	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

#### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	10.833.049.445	-	23.676.848.066	-
- Công ty Cổ phần Tân Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ, Tân Thành	13.501.155.409	-	13.501.155.409	-
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.141.404.361	-	4.141.404.361	-
- Công ty TNHH Cảng Quốc tế Thị Vải	-	-	8.261.516.522	-
- Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	9.168.635.136	-	12.275.803.152	-
- Công ty TNHH Cao Phú	11.841.731.409	-	5.788.293.763	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật NEW SUN Việt Nam	3.000.027.000	-	3.000.027.000	-
- Công ty TNHH Du lịch UDEC	12.449.571.312	-	4.009.816.232	-
- Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp	72.193.458.208	-	-	-
- Liên danh Lotte - Halla - Hanshin (LHH)	16.027.503.097	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	31.639.075.723	(7.127.948.611)	29.917.412.190	(8.309.511.678)
	<b>184.795.611.100</b>	<b>(7.127.948.611)</b>	<b>104.572.276.695</b>	<b>(8.309.511.678)</b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>12.449.571.312</b>	<b>-</b>	<b>4.009.816.232</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần DIC số 4	3.833.009.012	-	15.401.251.922	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật Newsun Việt Nam	1.066.880.255	-	12.253.680.108	-
- Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	-	-	9.963.636.364	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Bảo trì công trình giao thông 719	2.632.679.220	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình giao thông 73	2.781.753.999	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	22.621.396.984	-	9.488.513.785	-
	<u>32.935.719.470</u>	<u>-</u>	<u>47.107.082.179</u>	<u>-</u>

7. PHẢI THU NGÁN HẠN KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	(4.262.330.606)	4.262.330.606	(2.983.631.424)
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	5.000.000	-
Tạm ứng	25.629.272.417	-	24.641.324.926	-
Phải thu về lãi tiền gửi	-	-	40.533.205	-
Phải thu khác	29.763.429.898	(12.703.056.983)	30.169.144.112	(6.520.378.678)
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ	7.367.281.094	-	7.367.281.094	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán	2.354.824.075	-	2.354.824.075	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Thuế trước bạ của người mua nhà	348.649.500	-	348.649.500	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tiền mua nhà	124.487.620	-	124.487.620	-
- Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	-	3.178.597.616	-
- Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
- Phải thu các đội thi công Xi nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	(6.475.539.269)	7.615.632.303	(2.769.333.740)
- Các khoản phải thu khác	6.902.215.166	(4.187.147.250)	7.139.301.440	(1.710.674.474)
	<b>59.667.032.921</b>	<b>(16.965.387.589)</b>	<b>59.118.332.849</b>	<b>(9.504.010.102)</b>

## 8. NỢ XẤU

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	4.262.330.606	-	4.262.330.606	1.278.699.182
- Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình TTTM Bà Rịa	2.040.370.464	-	2.040.370.464	-
- BQLDA Thị xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở H20	-	-	2.591.423.980	-
- Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
- BQLDA đầu tư xây dựng huyện Tân Thành - Công trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh, Tân Thành	362.334.688	-	362.334.688	-
- Các đối tượng khác	17.330.345.166	971.465.094	14.249.806.308	5.483.465.454
	<b>25.064.801.294</b>	<b>971.465.094</b>	<b>24.575.686.416</b>	<b>6.762.164.636</b>

Các khoản nợ phải thu nêu trên là các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán đã được Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi căn cứ vào khả năng có thể thu hồi. Giá trị có thể thu hồi nêu trên được đánh giá bằng chênh lệch giữa nợ gốc và dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập cho từng đối tượng.

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	10.516.659.859	-	9.403.068.246	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	268.622.994.005	-	252.113.061.990	-
Thành phẩm	1.690.910.465	-	847.108.176	-
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-	398.367.913	-
	<b>281.228.932.242</b>	<b>-</b>	<b>262.761.606.325</b>	<b>-</b>



<sup>(c)</sup> Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Các công trình xây lắp</b>	<b>266.013.211.200</b>	<b>249.503.279.185</b>
- Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tê - Rạch Sỏi	53.588.737.605	44.700.018.516
- Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	21.427.715.444	21.427.715.444
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành <sup>(i)</sup>	20.614.766.901	20.614.766.901
- Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao <sup>(i)</sup>	17.024.501.224	17.024.501.224
- San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải	10.622.272.909	13.997.794.702
- San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec <sup>(i)</sup>	15.598.880.033	15.598.880.033
- Gia cố xi măng Cảng Cái Mép	16.852.015.709	2.517.332.922
- Thi công giao thông, thoát nước Hồ Tràm	13.389.792.947	-
- Cầu máng Suối Giàu Sông Ray <sup>(i)</sup>	7.594.832.361	12.960.637.161
- Bệnh viện Đa Khoa Thành phố Vũng Tàu	3.107.053.660	17.133.477.036
- Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận	9.962.673.425	11.854.431.258
- Công trình đường Nguyễn Tất Thành <sup>(i)</sup>	7.558.414.063	7.776.213.154
- Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu <sup>(i)</sup>	4.948.631.532	4.948.631.532
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm <sup>(i)</sup>	4.775.914.278	4.775.914.278
- Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn <sup>(i)</sup>	2.967.596.364	2.967.596.364
- Hồ chứa nước D3, D4 <sup>(i)</sup>	2.858.158.275	2.858.158.275
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ <sup>(i)</sup>	1.655.810.011	1.655.810.011
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) <sup>(i)</sup>	316.202.113	316.202.113
- Các công trình khác	51.149.242.346	46.375.198.261
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh hoạt động sản xuất nông nghiệp</b>	<b>2.609.782.805</b>	<b>2.609.782.805</b>
	<b>268.622.994.005</b>	<b>252.113.061.990</b>

<sup>(i)</sup> 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 để thực hiện các công trình.

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	162.498.716	38.302.007
	<b>162.498.716</b>	<b>38.302.007</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	118.612.427	615.852.116
- Chi phí sửa chữa tài sản	2.058.287.229	2.767.943.669
- Chi phí trả trước khác	1.008.332	17.840.522
	<b>2.177.907.988</b>	<b>3.401.636.307</b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	17.754.158.030	28.678.056.557	25.613.303.088	676.743.426	72.722.261.101
- Mua trong năm	-	3.125.454.545	945.454.545	-	4.070.909.090
- Thanh lý, nhượng bán	-	(583.949.538)	-	(41.713.636)	(625.663.174)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.754.158.030</b>	<b>31.219.561.564</b>	<b>26.558.757.633</b>	<b>635.029.790</b>	<b>76.167.507.017</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	6.853.220.088	19.703.589.472	19.597.321.239	659.382.081	46.813.512.880
- Khấu hao trong năm	1.271.802.864	1.792.653.358	1.289.573.203	17.361.345	4.371.390.770
- Thanh lý, nhượng bán	-	(526.182.734)	-	(41.713.636)	(567.896.370)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.125.022.952</b>	<b>20.970.060.096</b>	<b>20.886.894.442</b>	<b>635.029.790</b>	<b>50.617.007.280</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	10.900.937.942	8.974.467.085	6.015.981.849	17.361.345	25.908.748.221
Tại ngày cuối năm	<b>9.629.135.078</b>	<b>10.249.501.468</b>	<b>5.671.863.191</b>	-	<b>25.550.499.737</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.949.440.768 VND;

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.301.559.710 VND.

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	16.970.824.000	16.970.824.000
Số dư cuối năm	<b>16.970.824.000</b>	<b>16.970.824.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	1.372.090.725	1.372.090.725
- Khấu hao trong năm	452.181.112	452.181.112
Số dư cuối năm	<b>1.824.271.837</b>	<b>1.824.271.837</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	15.598.733.275	15.598.733.275
Tại ngày cuối năm	<b>15.146.552.163</b>	<b>15.146.552.163</b>

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

- Tiền sử dụng đất nộp ngân sách của lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999 m<sup>2</sup> với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12/11/2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;
- Chi phí mua lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.146.552.184 VND.

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
		VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	341.295.248.153	341.295.248.153
Số dư cuối năm	<b>341.295.248.153</b>	<b>341.295.248.153</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	15.429.260.775	15.429.260.775
- Khấu hao trong năm	7.406.045.172	7.406.045.172
Số dư cuối năm	<b>22.835.305.947</b>	<b>22.835.305.947</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	325.865.987.378	325.865.987.378
Tại ngày cuối năm	<b>318.459.942.206</b>	<b>318.459.942.206</b>

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 8.500.000.000 VND (doanh thu năm 2019 là 8.500.000.000 VND). Các khoản tiền cho thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 23.

Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007. Tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29/08/2013 là 318,76 tỷ VND. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành

tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m<sup>2</sup> với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Hiện tại Khách sạn đang được công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê và đang được thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 318.459.942.206 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2020. 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**

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	6.131.076.000	6.131.076.000
Số dư cuối năm	<u>6.131.076.000</u>	<u>6.131.076.000</u>
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	6.131.076.000	6.131.076.000
Tại ngày cuối năm	<u>6.131.076.000</u>	<u>6.131.076.000</u>

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là giá trị chuyển nhượng khu đất nông nghiệp tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích 28.611,3 m<sup>2</sup> (bao gồm 27.039,3 m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đất đến 01/04/2029 và 1572 m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đến năm 2025).

**14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Khu nhà ở Phú Mỹ	3.241.431.411	3.241.431.411	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
- Khu nhà ở tái định cư H20	-	-	1.508.905.566	1.508.905.566
- Các công trình khác	4.153.245.145	4.153.245.145	6.407.162.344	6.407.162.344
	<u>9.168.798.470</u>	<u>9.168.798.470</u>	<u>12.931.621.235</u>	<u>12.931.621.235</u>

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>5.412.538.873</b>	<b>5.412.538.873</b>
- 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
- Dự án nâng cấp nhà máy sản xuất bê tông nhựa nóng	482.727.273	482.727.273
- Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Các công trình khác	1.142.351.708	1.142.351.708
<b>Sửa chữa lớn tài sản cố định</b>	<b>-</b>	<b>340.336.300</b>
- Sửa chữa khách sạn Golf Phú Mỹ	-	340.336.300
	<b>5.412.538.873</b>	<b>5.752.875.173</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.750.773.799	5.750.773.799	6.722.898.799	6.722.898.799
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt	3.178.056.003	3.178.056.003	5.291.046.412	5.291.046.412
- Công ty Cổ phần Thành Chí	1.824.800.434	1.824.800.434	5.915.194.129	5.915.194.129
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam	8.263.705.340	8.263.705.340	3.907.782.693	3.907.782.693
- Công ty Cổ phần Tiến bộ quốc tế	13.044.997.964	13.044.997.964	7.588.325.418	7.588.325.418
- Công ty TNHH Thiết bị Y tế Hoàng Lê	5.644.280.484	5.644.280.484	4.481.981.140	4.481.981.140
- Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường - ADCo	2.961.582.500	2.961.582.500	4.196.113.500	4.196.113.500
- Công ty TNHH Kỹ Thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức	3.800.812.253	3.800.812.253	4.100.812.253	4.100.812.253
- Công ty TNHH Quốc An Tú	3.463.355.687	3.463.355.687	1.168.198.908	1.168.198.908
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Việt Toàn Phát	1.132.995.000	1.132.995.000	2.632.995.000	2.632.995.000
- Phải trả cho các đối tượng khác	74.617.995.406	74.617.995.406	67.454.238.845	67.454.238.845
	<b>135.769.145.346</b>	<b>135.769.145.346</b>	<b>125.545.377.573</b>	<b>125.545.377.573</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)				
	<b>1.824.800.434</b>	<b>1.824.800.434</b>	<b>5.915.194.129</b>	<b>5.915.194.129</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Công ty TNHH Bàn Việt	489.850	489.850	501.661.660	501.661.660
- Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Dịch vụ Quang Thuận	620.405.898	620.405.898	720.405.898	720.405.898
- Phải trả cho các đối tượng khác	2.429.630.925	2.429.630.925	2.686.679.325	2.686.679.325
	<b>3.050.526.673</b>	<b>3.050.526.673</b>	<b>3.908.746.883</b>	<b>3.908.746.883</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực	Số phải thu	Số phải nộp
	đầu năm	đầu năm	trong năm	nộp trong năm	cuối năm	cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	23.841.200.508	-	6.164.126.694	4.311.444.283	21.988.518.097	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.254.686.017	1.573.188.111	-	-	5.827.874.128
Thuế thu nhập cá nhân	282.572	143.687.975	119.546.489	10.460.652	-	252.491.240
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	14.119.044	14.119.044	-	-
Các loại thuế khác	360.751.670	-	4.000.000	4.000.000	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	478.332.218	-	-	478.332.218
	<b>24.202.234.750</b>	<b>4.398.373.992</b>	<b>8.353.312.556</b>	<b>4.340.023.979</b>	<b>22.349.269.767</b>	<b>6.558.697.586</b>

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng 1 thành phố Vũng Tàu	15.991.818.366	3.459.822.366
- Ban quản lý dự án 7 (Bộ Giao thông vận tải)	5.622.800.000	-
- Công ty TNHH The Forest City	3.333.517.407	-
- Công ty Cổ phần Cảng tổng hợp Vĩnh Tân	-	3.224.547.729
- Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp	-	22.217.479.996
- Liên danh Lotte-Halla-Hanshin	-	2.562.851.749
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng GEMADEPT	-	4.000.000.000
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	10.090.677.242	9.963.151.380
	<b>35.038.813.015</b>	<b>45.427.853.220</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	1.295.454.545	1.295.454.545
	<b>1.295.454.545</b>	<b>1.295.454.545</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Trích trước chi phí thi công các công trình</b>		
- Công trình Khu biệt thự ven sông cầu Cửa Lấp	5.383.739.666	5.118.629.000
- Công trình đường cống hộp, phường 8 (gói số 11)	2.005.418.784	2.005.418.784
- Công trình đường 30/04	1.064.132.135	3.239.949.443
- Các công trình khác	5.551.043.936	7.377.672.298
	<b>14.004.334.521</b>	<b>17.741.669.525</b>



## 20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	390.931.658	321.700.658
Phải trả các khoản bảo hiểm	1.655.713.072	297.899.343
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	180.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	61.897.518.404	60.855.166.610
- <i>Cổ tức phải trả</i>	29.219.900.470	29.219.900.470
- <i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	251.786.695	191.394.543
- <i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong</i>	11.290.845	-
- <i>Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu <sup>(1)</sup></i>	18.921.765.085	18.795.593.495
- <i>Lãi vay phải trả cá nhân</i>	24.972.222	34.244.444
- <i>Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù</i>	1.291.280.460	1.291.280.460
- <i>Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)</i>	1.233.541.398	1.233.541.398
- <i>Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
- <i>Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại</i>	3.847.955.927	3.847.955.927
- <i>Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu</i>	256.169.252	256.169.252
- <i>Phải trả khác</i>	4.838.856.050	3.985.086.621
	<b>103.614.606.164</b>	<b>100.965.209.641</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu <sup>(1)</sup>	76.950.307.605	65.617.168.818
	<b>76.950.307.605</b>	<b>65.617.168.818</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
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
	<b>68.710.343.500</b>	<b>68.710.343.500</b>

<sup>(1)</sup> 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 về việc cơ cấu lại các khoản trả nợ gốc và lãi trong năm 2021 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 trong năm 2021 là 18.921.765.085 VND và số được gia hạn trả từ sau 31/12/2021 đến năm 2027 là 76.950.307.605 VND.

**21. VAY**

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	121.145.386.784	121.145.386.784	206.396.388.065	164.089.995.050	163.451.779.799	163.451.779.799
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	12.000.000.000	12.000.000.000	2.700.000.000	1.500.000.000	13.200.000.000	13.200.000.000
	<b>133.145.386.784</b>	<b>133.145.386.784</b>	<b>209.096.388.065</b>	<b>165.589.995.050</b>	<b>176.651.779.799</b>	<b>176.651.779.799</b>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	119.200.508.971	119.200.508.971	-	1.500.000.000	117.700.508.971	117.700.508.971
	<b>119.200.508.971</b>	<b>119.200.508.971</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>117.700.508.971</b>	<b>117.700.508.971</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)	(2.700.000.000)	(1.500.000.000)	(13.200.000.000)	(13.200.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>107.200.508.971</b>	<b>107.200.508.971</b>			<b>104.500.508.971</b>	<b>104.500.508.971</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Vay ngắn hạn	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2020	01/01/2020
					VND	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ		Thế chấp <sup>①</sup>	113.740.130.100	88.602.008.284
+ Hợp đồng 15VT-HT022/HĐTD ngày 06/10/2015	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp <sup>①</sup>	93.872.352.781	88.602.008.284
+ Hợp đồng 01/2020/600348/HĐTD ngày 20/01/2020	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp <sup>①</sup>	19.867.777.319	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp <sup>①</sup>	29.808.592.115	27.783.378.500
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp <sup>①</sup>	11.593.057.584	-
- Vay cá nhân	VND	10%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp	8.310.000.000	4.760.000.000
					<b>163.451.779.799</b>	<b>121.145.386.784</b>

① 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.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2020	
					VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	2027	Thế chấp <sup>⑥</sup>	117.700.508.971	119.200.508.971
					117.700.508.971	119.200.508.971
					(13.200.000.000)	(12.000.000.000)
					<u>104.500.508.971</u>	<u>107.200.508.971</u>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

<sup>⑥</sup> Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND						
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	-	2.035.484.756	(1.686.409.906)	8.417.484.598	2.626.918.076	15.966.734.400	377.360.211.924
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(13.609.896.125)	(13.609.896.125)
Số dư cuối năm trước	<u>350.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>2.035.484.756</u>	<u>(1.686.409.906)</u>	<u>8.417.484.598</u>	<u>2.626.918.076</u>	<u>2.356.838.275</u>	<u>363.750.315.799</u>
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	-	2.035.484.756	(1.686.409.906)	8.417.484.598	2.626.918.076	2.356.838.275	363.750.315.799
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(4.751.755.322)	(4.751.755.322)
Số dư cuối năm nay	<u>350.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>2.035.484.756</u>	<u>(1.686.409.906)</u>	<u>8.417.484.598</u>	<u>2.626.918.076</u>	<u>(2.394.917.047)</u>	<u>358.998.560.477</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	Tỷ lệ	01/01/2020	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	236.911.920.000	67,7%	236.911.920.000	67,7%
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,5%	110.148.080.000	31,5%
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,8%	2.940.000.000	0,8%
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	29.219.900.470	29.212.190.470
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm	29.219.900.470	29.212.190.470

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

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản Khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, thị xã Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng cho thuê khách sạn số 209/2019/HĐ.UDEC ngày 31/12/2019 với thời hạn 3 năm từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2022. Vào ngày 31/12/2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	8.500.000.000	8.500.000.000
- Từ 1 năm đến 3 năm	8.500.000.000	17.000.000.000

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	310.625.176.941	239.750.454.313
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	48.794.086.440	47.764.690.653
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.500.000.000	8.500.000.000
	<b>367.919.263.381</b>	<b>296.015.144.966</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>8.630.329.091</b>	<b>8.524.161.091</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	268.400.133.018	207.046.948.996
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	41.276.000.557	37.060.380.268
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.768.243.368	8.072.154.334
	<b>318.444.376.943</b>	<b>252.179.483.598</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	135.201.372	200.973.405
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.662.400.000	3.433.500.000
	<b>3.797.601.372</b>	<b>3.634.473.405</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	<b>3.662.400.000</b>	<b>3.465.501.228</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	25.149.007.166	23.124.166.951
Chi phí lãi chậm trả hợp đồng	-	105.387.755
Dự phòng tổn thất đầu tư	15.242.454.490	22.806.045.972
	<b>40.391.461.656</b>	<b>46.035.600.678</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	454.669.230	2.346.092.792
Chi phí nhân công	5.025.441.264	6.356.933.093
Chi phí khấu hao tài sản cố định	976.854.055	1.153.691.867
Chi phí dự phòng	6.279.814.420	5.087.717.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	680.315.172	497.530.527
Chi phí khác bằng tiền	2.189.704.570	2.748.040.932
	<b>15.606.798.711</b>	<b>18.190.006.754</b>

## 29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Kết chuyển công nợ không phải trả phát sinh từ năm 2009	-	2.282.606.366
Tiền thuế chuyển nhượng đất Phước Hưng không phải nộp	-	1.381.272.727
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền góp vốn	-	202.909.091
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	24.115.015	323.925.825
Tiền điện, thuê văn phòng cung cấp	363.249.505	200.007.074
Các khoản khác	-	59.121.382
	<b>387.364.520</b>	<b>4.449.842.465</b>

## 30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính về Thuế	478.332.218	-
Phạt vi phạm hành chính khác	18.030.000	-
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	93.427.659	86.255.493
Tiền điện cung cấp	94.918.320	86.137.974
Xuất hủy vật tư nông nghiệp	16.525.977	-
Các khoản chi ủng hộ và chi khác	138.925.000	231.900.000
	<b>840.159.174</b>	<b>404.293.467</b>

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(3.178.567.211)	(12.709.923.661)
Các khoản điều chỉnh tăng	21.373.210.359	20.643.285.982
- Chi phí lãi vay không hợp lệ	14.658.510.701	19.396.742.228
- Các khoản chi phí không hợp lệ	589.789.877	253.255.493
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	-	63.000.000
- Chi phí dự phòng không hợp lệ	6.124.909.781	930.288.261
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.662.400.000)	(3.433.500.000)
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	(3.662.400.000)	(3.433.500.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	14.532.243.148	4.499.862.321
Thuế TNDN phát sinh trên thu nhập chịu thuế năm nay (thuế suất 20%)	2.906.448.630	899.972.464
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay <sup>(1)</sup>	(1.333.260.519)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.573.188.111</b>	<b>899.972.464</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	4.141.980.574	5.072.674.183
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(1.830.666.073)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>5.715.168.685</b>	<b>4.141.980.574</b>
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản		
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	112.705.443	1.437.546.183
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	(1.324.840.740)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>112.705.443</b>	<b>112.705.443</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.573.188.111	899.972.464
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>5.827.874.128</b>	<b>4.254.686.017</b>

<sup>(1)</sup> Số thuế thu nhập doanh nghiệp các năm 2018, 2019 mà Công ty nộp lớn hơn số thuế thu nhập doanh nghiệp xác định lại theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ là 1,33 tỷ VND. Công ty đã thực hiện bù trừ toàn bộ số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp này với số thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong năm 2020.



### 32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113.249.303.270	107.839.834.753
Chi phí nhân công	20.764.193.682	23.512.459.696
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.229.617.054	12.268.429.324
Thuế, phí và lệ phí	-	81.827.475
Chi phí dự phòng	6.279.814.420	5.087.717.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	172.827.008.955	140.671.118.302
Chi phí khác bằng tiền	5.356.596.636	8.738.063.880
	<b>330.706.534.017</b>	<b>298.199.450.973</b>

### 33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.561.750.805	-	13.675.501.428	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	244.462.644.021	(24.093.336.200)	163.690.609.544	(17.813.521.780)
Các khoản cho vay	1.285.290.970	-	1.960.000.000	-
	<b>259.309.685.796</b>	<b>(24.093.336.200)</b>	<b>179.326.110.972</b>	<b>(17.813.521.780)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020 VND	01/01/2019 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	281.152.288.770	240.345.895.755
Phải trả người bán, phải trả khác	316.334.059.115	292.127.756.032
Chi phí phải trả	14.004.334.521	17.741.669.525
	<b>611.490.682.406</b>	<b>550.215.321.312</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.561.750.805	-	-	13.561.750.805
Phải thu khách hàng, phải thu khác	220.369.307.821	-	-	220.369.307.821
Các khoản cho vay	985.290.970	-	300.000.000	1.285.290.970
	<b>234.916.349.596</b>	<b>-</b>	<b>300.000.000</b>	<b>235.216.349.596</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.675.501.428	-	-	13.675.501.428
Phải thu khách hàng, phải thu khác	145.877.087.764	-	-	145.877.087.764
Các khoản cho vay	400.000.000	-	1.560.000.000	1.960.000.000
	<b>159.952.589.192</b>	<b>-</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>161.512.589.192</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Vay và nợ	176.651.779.799	60.000.000.000	44.500.508.971	281.152.288.770
Phải trả người bán, phải trả khác	239.383.751.510	34.000.000.000	42.950.307.605	316.334.059.115
Chi phí phải trả	14.004.334.521	-	-	14.004.334.521
	<b>430.039.865.830</b>	<b>94.000.000.000</b>	<b>87.450.816.576</b>	<b>611.490.682.406</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Vay và nợ	133.145.386.784	57.200.000.000	50.000.508.971	240.345.895.755
Phải trả người bán, phải trả khác	226.510.587.214	32.000.000.000	33.617.168.818	292.127.756.032
Chi phí phải trả	17.741.669.525	-	-	17.741.669.525
	<b>377.397.643.523</b>	<b>89.200.000.000</b>	<b>83.617.677.789</b>	<b>550.215.321.312</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### 34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

##### a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Số tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường	206.396.388.065	143.859.774.829

##### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Số tiền thực trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	165.589.995.050	139.204.338.897

#### 35. THÔNG TIN KHÁC

Theo Thông báo kết quả kiểm toán năm 2018 số 257/TB-KTNN KV XIII ngày 05/09/2019 của Kiểm toán nhà nước Khu vực XIII tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Kiểm toán nhà nước 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 tới 31/12/2018 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 17/08/2017 của Thủ tướng Chính phủ và kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11/10/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn chưa có hướng dẫn, chỉ đạo để thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty.

#### 36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>8.630.329.091</b>	<b>8.524.161.091</b>
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	130.329.091	13.269.091
Công ty TNHH Du lịch Udec	Công ty con	8.500.000.000	8.510.892.000
<b>Mua nguyên vật liệu, dịch vụ</b>		<b>2.186.182</b>	<b>562.902.401</b>
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	2.186.182	455.396.725
Công ty TNHH Du lịch Udec	Công ty con	-	107.505.676
<b>Nhận cổ tức</b>		<b>3.662.400.000</b>	<b>3.433.500.000</b>
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	3.662.400.000	3.433.500.000
<b>Lãi cho vay</b>		<b>-</b>	<b>32.001.228</b>
Công ty TNHH Du lịch Udec	Công ty con	-	32.001.228
<b>Cung cấp dịch vụ khác</b>		<b>328.205.016</b>	<b>147.319.017</b>
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	328.205.016	147.319.017

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:


	Mối quan hệ	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>12.449.571.312</b>	<b>4.009.816.232</b>
Công ty TNHH Du lịch UDEC	Công ty con	12.449.571.312	4.009.816.232
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>		<b>1.824.800.434</b>	<b>5.915.194.129</b>
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	1.824.800.434	5.915.194.129

Thù lao, tiền lương, thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	388.790.000	455.380.000
Ông Nguyễn Thế Thương	Thành viên HĐQT	-	42.000.000
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	345.560.000	441.540.000
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	296.485.000	384.640.000
Ông Võ Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	297.985.000	345.100.000
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	251.420.000	286.680.000

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



**Văn Công Đức**  
Người lập biểu



**Lê Vy Thùy**  
Kế toán trưởng



**Hồ Thanh Côn**  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 08 tháng 04 năm 2021

