

**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 2022

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 36
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 36

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch	(Bổ nhiệm lại ngày 24/06/2022)
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên	(Bổ nhiệm lại ngày 24/06/2022)
Ông Võ Thành Tài	Thành viên	(Bổ nhiệm lại ngày 24/06/2022)
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/06/2022)
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/06/2022)
Ông Nguyễn Thế Thường	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/06/2022)

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:

Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 24/06/2022)
Bà Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 24/06/2022)
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/06/2022)
Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 24/06/2022)
Bà Vũ Thị Hương	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/06/2022)
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/06/2022)

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

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

**Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**  
Số 37 đường 3 tháng 2, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

\_\_\_\_\_  
Châu Mạnh Sơn Tổng Giám đốc



**Hồ Thanh Côn**  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 31 tháng 03 năm 2023



Số: 310323.023/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 31 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

**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 31 tháng 03 năm 2023

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

**Hoàng Thúy Nga**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0762-2023-002-1



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>446.008.390.597</b>	<b>557.031.172.198</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	14.338.241.741	12.218.703.744
111	1. Tiền		6.161.181.741	7.041.643.744
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.177.060.000	5.177.060.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	400.000.000	400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		400.000.000	400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.846.151.134	248.383.200.702
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	96.188.287.894	205.534.903.260
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	15.000.915.085	19.477.386.900
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	50.489.929.136	53.203.891.523
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(29.832.980.981)	(29.832.980.981)
140	IV. Hàng tồn kho	9	277.261.306.722	275.125.367.035
141	1. Hàng tồn kho		277.261.306.722	275.125.367.035
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.162.691.000	20.903.900.717
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	105.958.379	64.610.878
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.292.120.405	1.243.928.419
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	20.764.612.216	19.595.361.420
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>468.379.639.582</b>	<b>492.104.754.709</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.716.127.649	7.716.127.649
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	7.716.127.649	7.716.127.649
220	II. Tài sản cố định		398.813.182.941	416.953.977.408
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	382.320.993.002	399.935.153.238
222	- Nguyên giá		541.178.869.035	541.603.907.366
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(158.857.876.033)	(141.668.754.128)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	16.492.189.939	17.018.824.170
228	- Nguyên giá		21.936.411.764	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.444.221.825)	(4.917.587.594)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	42.227.905.922	48.494.589.650
231	- Nguyên giá		116.544.873.117	116.544.873.117
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(74.316.967.195)	(68.050.283.467)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	14.440.888.107	13.945.968.179
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.081.609.531	8.081.609.531
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.359.278.576	5.864.358.648
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		5.181.517.264	4.994.074.124
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.181.517.264	4.994.074.124
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>914.388.030.179</b>	<b>1.049.135.926.907</b>

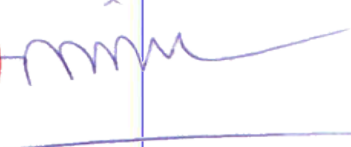
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*  
*(tiếp theo)*

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>584.389.470.840</b>	<b>675.976.378.400</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>423.368.930.235</b>	<b>494.923.895.892</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	85.376.078.607	132.082.190.309
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	43.231.585.931	57.180.799.625
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.007.374.472	7.730.353.343
314	4. Phải trả người lao động		4.417.202.468	3.894.617.745
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3.345.014.526	23.576.398.621
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	139.740.336.624	126.027.706.017
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	142.251.337.607	144.431.830.232
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>161.020.540.605</b>	<b>181.052.482.508</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	68.430.109.774	74.337.069.670
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	79.867.164.971	94.067.168.971
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	11.456.470.712	8.990.193.908
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	20	1.266.795.148	3.658.049.959
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>329.998.559.339</b>	<b>373.159.548.507</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>329.998.559.339</b>	<b>373.159.548.507</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		2.035.658.847	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		(73.949.462.271)	(32.383.362.530)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(33.869.863.522)	(8.953.837.197)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(40.079.598.749)	(23.429.525.333)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.261.532.058	35.856.421.485
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>914.388.030.179</b>	<b>1.049.135.926.907</b>

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng



  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Năm 2022**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	131.253.579.695	303.296.159.573
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		131.253.579.695	303.296.159.573
11	3. Giá vốn hàng bán	25	126.299.270.941	275.223.097.378
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.954.308.754	28.073.062.195
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	245.114.736	144.694.333
22	6. Chi phí tài chính	27	23.571.705.087	25.693.999.795
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		23.571.705.087	25.393.999.795
25	7. Chi phí bán hàng	28	2.892.721.051	3.004.395.583
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	15.368.622.920	19.343.083.907
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(36.633.625.568)	(19.823.722.757)
31	10. Thu nhập khác	30	636.137.413	5.407.504.951
32	11. Chi phí khác	31	1.705.434.658	4.680.114.264
40	12. Lợi nhuận khác		(1.069.297.245)	727.390.687
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(37.702.922.813)	(19.096.332.070)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	141.526.180	757.373.627
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	2.466.276.804	1.380.493.816
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(40.310.725.797)	(21.234.199.513)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(40.079.598.749)	(23.429.525.333)
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(231.127.048)	2.195.325.820
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	(1.155)	(675)

Văn Công Đức  
Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 31 tháng 03 năm 2023





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Năm 2022**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(37.702.922.813)	(19.096.332.070)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		45.436.121.917	52.250.006.810
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.325.736.763	25.053.466.187
03	- Các khoản dự phòng		(2.391.254.811)	3.643.992.720
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(70.065.122)	(1.841.451.892)
06	- Chi phí lãi vay		23.571.705.087	25.393.999.795
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.733.199.104	33.153.674.740
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		115.319.606.786	523.105.615
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.135.939.687)	11.776.539.210
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(72.929.007.246)	28.616.401.776
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(228.790.641)	4.797.339.436
14	- Tiền lãi vay đã trả		(23.571.705.087)	(14.312.501.876)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.493.951.862)	(859.032.930)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.850.263.371)	(556.582.543)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		18.843.147.996	63.138.943.428
<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		(606.409.928)	(1.876.555.532)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		18.181.818	1.727.272.727
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	885.290.970
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		245.114.736	120.089.692
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(343.113.374)	856.097.857
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		98.974.611.480	166.794.777.647
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(115.355.108.105)	(232.192.768.280)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(1.092.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16.380.496.625)	(66.489.990.633)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.119.537.997	(2.494.949.348)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.218.703.744	14.713.653.092
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		14.338.241.741	12.218.703.744

Văn Công Đức  
 Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
 Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn  
 Tổng Giám đốc  
 Vũng Tàu, ngày 31 tháng 03 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Năm 2022**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Trụ sở chính của Công ty 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 2022 là: 188 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 227 người).

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

**Ngành nghề kinh doanh:** Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con trong năm 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 kinh doanh của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong năm, Công ty chủ yếu thực hiện các hợp đồng xây dựng lớn chuyển tiếp từ năm trước như Bệnh viện đa khoa thành phố Vũng Tàu, Gia cố xi măng cảng Cái Mép,... các công trình này đều đang trong quá trình thi công dở dang tại thời điểm kết thúc năm tài chính, trong khi Công ty cũng không ký thêm được nhiều hợp đồng thi công mới nên khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong năm giảm mạnh. Những ảnh hưởng này dẫn đến doanh thu hoạt động xây dựng và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ trong năm 2022 giảm mạnh so với năm 2021. Đối với các công ty con, trong năm 2022 công ty CP Thành Chí đã có quyết định đóng cửa mỏ và ngừng hoạt động khai thác, khiến cho doanh thu sụt giảm 50% so với năm trước. Tại Công ty TNHH Du lịch UDEC, do lượng khách là chuyên gia nước ngoài của các khu công nghiệp lân cận lưu trú giảm nhiều dẫn đến doanh thu cho thuê phòng nghỉ và các dịch vụ đi kèm sụt giảm mạnh. Các lý do nêu trên đã dẫn đến doanh thu năm nay chỉ bằng 43% năm trước, lãi gộp giảm mạnh, lợi nhuận trước thuế âm 37,7 tỷ VND, gấp đôi mức lỗ năm trước.

**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 2022 bao gồm:

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

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

ngày 10 tháng 11 năm 2006. Vốn điều lệ của Thành Chí là 43.890.000.000 VND. Địa chỉ của Thành Chí tại số 37 đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính là sản xuất công nghiệp, kinh doanh dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Thành Chí là 52,15%.

- (ii) Công ty TNHH Du lịch UDEC ("Du lịch UDEC") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3501749437 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2010. Vốn điều lệ của Du lịch UDEC là 70.000.000.000 VND. Địa chỉ của Du lịch UDEC tại số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh khách sạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Du lịch UDEC 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 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 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.

## 2.5 Các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là 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 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 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.

## 2.6 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 kế 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.

## 2.7 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 hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất được tập hợp 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.

## 2.8 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
- Phần mềm vi tính	02 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

## 2.9 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
--------------------------	-------------

## 2.10 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.

## 2.11 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.

## 2.12 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.

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: Công ty chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

### **2.13 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.

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 trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 đến 36 tháng.

### **2.14 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.

### **2.15 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, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối 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, bắt đầu sản xuất đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **2.16 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 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.

### **2.17 Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

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

## **2.18 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 quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06 tháng 12 năm 2019, trừ các trường hợp được pháp luật cho phép bán ra ngay sau khi mua lại hoặc xử lý số dư cổ phiếu quỹ đã mua trước ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## **2.19 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.

### *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.

## **2.20 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. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## **2.21 Chi phí tài chính**

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

## 2.22 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 2022, 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.

## 2.23 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.

## 2.24 Các bên liên quan

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

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

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

## 2.25 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.084.660.539	1.041.584.837
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.076.521.202	6.000.058.907
Các khoản tương đương tiền (i)	8.177.060.000	5.177.060.000
	<b>14.338.241.741</b>	<b>12.218.703.744</b>



(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi kỳ hạn 03 tháng có giá trị 8.177.060.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 3,3%/năm.

#### 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	400.000.000	-	400.000.000	-
	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng có giá trị 400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0%/năm.

##### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp	26.606.974.632	-	105.624.584.920	-
Liên danh Lotte - Halla - Hanshin (LHH)	84.179.918	-	16.216.292.457	-
Phải thu liên quan đến công trình Khu nhà ở Phú Mỹ, Tân Thành	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Công ty TNHH Cao Phú	11.037.663.632	-	11.441.790.114	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	11.390.615.532	-
Công ty TNHH Kỹ thuật New Sun Việt Nam	-	-	3.000.027.000	-
Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.461.156.245	-	4.461.156.245	-
Các khách hàng khác	29.457.875.726	(9.125.701.441)	39.754.281.583	(9.125.701.441)
	<b>96.188.287.894</b>	<b>(9.125.701.441)</b>	<b>205.534.903.260</b>	<b>(9.125.701.441)</b>

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Kỹ thuật New Sun Việt Nam	-	-	1.066.880.255	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Minh Đạt	2.404.469.000	-	2.554.469.000	-
Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	-	-
Các đối tượng khác	10.334.483.085	-	15.856.037.645	-
	<b>15.000.915.085</b>	<b>-</b>	<b>19.477.386.900</b>	<b>-</b>

**7 PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi	-	-	24.604.641	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	(4.262.330.606)	4.262.330.606	(4.262.330.606)
Phải thu về tạm ứng	16.983.828.711	(1.125.287.061)	19.852.036.223	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	72.250.000	-	132.250.000	-
Phải thu khác	29.171.519.819	(15.319.661.873)	28.932.670.053	(15.319.661.873)
- Phải thu Công ty CP Tân Thành (i)	10.195.242.289	-	10.195.242.289	-
- Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	(3.178.597.616)	3.178.597.616	(3.178.597.616)
- Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
- Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	(7.447.004.363)	7.447.004.363	(7.447.004.363)
- Các khoản phải thu khác	6.310.305.087	(2.653.689.430)	6.071.455.321	(2.653.689.430)
	<b>50.489.929.136</b>	<b>(20.707.279.540)</b>	<b>53.203.891.523</b>	<b>(20.707.279.540)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	7.716.127.649	-	7.716.127.649	-
	<b>7.716.127.649</b>	<b>-</b>	<b>7.716.127.649</b>	<b>-</b>

- (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 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 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 2022, 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 thuê trước bạ của người mua nhà: 473.137.120 VND.

## 8 NỢ XẤU

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	-	2.040.370.464	-
Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
Công ty TNHH 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	21.843.239.584	283.800.000	21.843.239.584	283.800.000
	<b>30.226.780.981</b>	<b>393.800.000</b>	<b>30.226.780.981</b>	<b>393.800.000</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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.880.264.139	-	7.850.400.959	-
Công cụ, dụng cụ	65.140.000	-	87.810.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	268.248.487.628	-	262.183.249.082	-
Thành phẩm	3.913.699.914	-	4.818.409.871	-
Hàng hoá	153.715.041	-	185.497.123	-
	<b>277.261.306.722</b>	<b>-</b>	<b>275.125.367.035</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Các công trình xây lắp</b>	<b>268.248.487.628</b>	<b>260.730.458.542</b>
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tế - Rạch Sỏi	42.112.685.567	42.263.455.678
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	10.561.181.999	10.561.181.999
San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec (i)	15.598.880.033	15.598.880.033
Gia cố xi măng Cảng Cái Mép	13.836.169.634	6.741.040.306
Thị công giao thông, thoát nước Hồ Tràm	6.891.150.834	12.149.702.291
Cầu máng Suối Giàu Sông Ray (i)	7.594.832.361	7.594.832.361
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	23.430.724.680	4.955.071.888
Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận	10.852.625.590	10.852.625.590
Công trình đường Nguyễn Tất Thành	5.501.602.063	7.558.414.063
Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (i)	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)	1.655.810.011	1.655.810.011
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) (i)	316.202.113	316.202.113
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	9.102.859.814	12.255.199.961
Bệnh viện dã chiến điều trị Covid 19	2.646.040.918	2.569.190.918
Các công trình khác	43.530.437.993	51.041.567.312
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh sản xuất nông nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>1.452.790.540</b>
	<b><u>268.248.487.628</u></b>	<b><u>262.183.249.082</u></b>

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

## 10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	26.746.944	64.610.878
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	79.211.435	
	<b><u>105.958.379</u></b>	<b><u>64.610.878</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản (i)	1.049.952.768	1.049.952.768
Chi phí sửa chữa tài sản	181.022.728	1.448.882.219
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.372.067.429	2.062.389.361
Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp PMI (ii)	2.160.334.779	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	418.139.560	432.849.776
	<b><u>5.181.517.264</u></b>	<b><u>4.994.074.124</u></b>

(i) Phí cấp quyền khai thác khoáng sản là khoản phí Công ty CP Thành Chí (công ty con) đã nộp cho Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với mục đích khai thác đá, tương ứng với phần diện tích 5,8ha 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 2022, công ty con đang trong quá trình làm việc với cơ quan chức năng để được hoàn lại khoản phí này do mỏ đá không tiếp tục được cấp phép khai thác.

(ii) Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp của 4 tháng đầu năm 2023 tại công ty con Thành Chí.

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (i)		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND	VND
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu năm	418.959.462.717		90.314.833.754		30.053.868.218		2.275.742.677		541.603.907.366	
- Mua trong năm	-		-		-		111.490.000		111.490.000	
- Thanh lý, nhượng bán	(107.125.205)		(429.403.126)		-		-		(536.528.331)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>418.852.337.512</b>		<b>89.885.430.628</b>		<b>30.053.868.218</b>		<b>2.387.232.677</b>		<b>541.178.869.035</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu năm	57.607.860.544		59.736.735.673		22.890.561.623		1.433.596.288		141.668.754.128	
- Khấu hao trong năm	11.108.596.139		4.756.429.768		1.438.520.754		228.872.143		17.532.418.804	
- Thanh lý, nhượng bán	(107.125.205)		(236.171.694)		-		-		(343.296.899)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>68.609.331.478</b>		<b>64.256.993.747</b>		<b>24.329.082.377</b>		<b>1.662.468.431</b>		<b>158.857.876.033</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>										
Tại ngày đầu năm	361.351.602.173		30.578.098.081		7.163.306.595		842.146.389		399.935.153.238	
Tại ngày cuối năm	<b>350.243.006.034</b>		<b>25.628.436.881</b>		<b>5.724.785.841</b>		<b>724.764.246</b>		<b>382.320.993.002</b>	

(i) Trong đó, bao gồm tài sản cố định là bất động sản đầu tư khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) do Công ty mẹ cho công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê hoạt động đang được theo dõi trên khoản mục Bất động sản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với nguyên giá là 341.295.248.153 VND, giá trị còn lại là 303.647.851.862 VND.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 7.343.029.326 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 8.728.269.779 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 2022 là 44.821.651.972 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 31.531.021.113 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 30.990.347.286 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 0 VND)

## 12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	2.250.000.000	19.656.411.764	30.000.000	21.936.411.764
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.250.000.000</b>	<b>19.656.411.764</b>	<b>30.000.000</b>	<b>21.936.411.764</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	4.887.587.594	30.000.000	4.917.587.594
- Khấu hao trong năm	-	526.634.231	-	526.634.231
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>5.414.221.825</b>	<b>30.000.000</b>	<b>5.444.221.825</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	2.250.000.000	14.768.824.170	-	17.018.824.170
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>2.250.000.000</b>	<b>14.242.189.939</b>	<b>-</b>	<b>16.492.189.939</b>

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 m<sup>2</sup>. Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khai thác đá.

Quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 1.999 m<sup>2</sup> 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 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;
- 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.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 30.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 30.000.000 VND).

## 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	110.413.797.117	110.413.797.117
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>110.413.797.117</b>	<b>110.413.797.117</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	68.050.283.467	68.050.283.467
- Khấu hao trong năm	6.266.683.728	6.266.683.728
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>74.316.967.195</b>	<b>74.316.967.195</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	42.363.513.650	42.363.513.650
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>36.096.829.922</b>	<b>36.096.829.922</b>

Trong đó bao gồm Bất động sản đầu tư là nhà kho cho thuê tại Công ty CP Thành Chí (công ty con) có giá trị còn lại cuối năm là 36.096.829.922 VND.

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá với nguyên giá 6.131.076.000 VND là giá trị quyền sử dụng đất của khu đất nông nghiệp tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích 28.611,3 m<sup>2</sup> (bao gồm 27.039,3 m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đất đến 01 tháng 04 năm 2029 và 1572 m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đến năm 2025).

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	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
Các công trình khác	3.066.056.206	3.066.056.206	3.066.056.206	3.066.056.206
	<b>8.081.609.531</b>	<b>8.081.609.531</b>	<b>8.081.609.531</b>	<b>8.081.609.531</b>

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp	1.778.342.519	1.778.342.519
Khu nhà ở Châu Pha	1.746.606.152	1.746.606.152
Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
Xây dựng lại nhà kho số 5	833.137.957	833.137.957
Công trình khác	1.738.680.727	1.243.760.799
	<b>6.359.278.576</b>	<b>5.864.358.648</b>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	10.143.749.964	10.143.749.964
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	3.471.247.217	3.471.247.217	9.971.247.217	9.971.247.217
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.439.750.409	5.439.750.409	5.845.417.299	5.845.417.299
Công ty TNHH Thiết bị y tế Hoàng Lê	3.565.658.111	3.565.658.111	4.410.687.064	4.410.687.064
Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	6.498.236.364	6.498.236.364	15.498.236.364	15.498.236.364
Các người bán khác	49.171.646.066	49.171.646.066	74.127.061.925	74.127.061.925
	<b>85.376.078.607</b>	<b>85.376.078.607</b>	<b>132.082.190.309</b>	<b>132.082.190.309</b>
<b>Phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty TNHH Bản Việt	489.850	489.850	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công Nghệ Việt	950.609.926	950.609.926	-	-
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Dịch vụ Quang Thuận	-	-	620.405.898	620.405.898
Các người bán khác	2.425.670.925	2.425.670.925	2.425.670.925	2.425.670.925
	<b>3.376.770.701</b>	<b>3.376.770.701</b>	<b>3.046.076.823</b>	<b>3.046.076.823</b>

**16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng 1 thành phố Vũng Tàu	12.735.604.534	12.132.778.720
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp	24.657.951.869	38.121.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	5.838.029.528	6.927.020.905
	<b>43.231.585.931</b>	<b>57.180.799.625</b>



**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công các công trình	3.233.913.735	23.467.837.613
- Công trình Khu biệt thự ven sông cầu Cửa Lấp	-	5.383.739.666
- Trích trước chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà số 42 Lô C dự án Khu nhà ở Phú Mỹ	1.716.507.645	1.716.507.645
- Công trình bệnh viện Đa khoa Vũng Tàu	-	9.097.932.245
- Công trình Nguyễn Trãi Plaza	-	1.894.695.942
- Các công trình khác	1.517.406.090	5.374.962.115
Chi phí phải trả khác	111.100.791	108.561.008
	<b>3.345.014.526</b>	<b>23.576.398.621</b>



**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng (i)	19.232.406.200	645.966.508	1.450.750.840	3.067.189.813	20.403.440.741	200.562.076
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	25.544.082	22.195.826	-	3.348.256
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	-	5.930.164.900	141.526.180	2.493.951.862	-	3.577.739.218
Thuế thu nhập cá nhân	2.203.550	263.732.762	335.778.748	288.606.168	419.805	309.121.597
Thuế tài nguyên	-	4.368.000	32.884.552	4.368.000	-	32.884.552
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	3.043.495.647	3.043.495.647	-	-
Các loại thuế khác	360.751.670	-	3.000.000	3.000.000	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nợ khác	-	886.121.173	8.319.691	10.722.091	-	883.718.773
	<b>19.595.361.420</b>	<b>7.730.353.343</b>	<b>5.041.299.740</b>	<b>8.933.529.407</b>	<b>20.764.612.216</b>	<b>5.007.374.472</b>

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.

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

**19 PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	300.184.257	439.135.257
Phải nộp các khoản bảo hiểm	2.312.166.109	2.082.611.450
Phải trả về cổ phần hoá	39.490.443.030	39.490.656.780
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	180.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	97.637.543.228	83.835.302.530
- 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	104.342.436	189.350.112
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (i)	47.668.161.114	33.231.215.544
- Lãi vay phải trả cá nhân	8.142.551	58.129.197
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Công ty CP Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
- Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường	4.058.077.690	4.058.077.690
- Phải trả các đối tượng khác	5.139.406.930	5.639.117.480
	<b>139.740.336.624</b>	<b>126.027.706.017</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	815.460.000	424.710.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.614.649.774	73.912.359.670
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (i)	67.614.649.774	73.912.359.670
	<b>68.430.109.774</b>	<b>74.337.069.670</b>
<b>c) Trong đó: Bên liên quan</b>		
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	65.195.386.350	65.195.386.350
	<b>65.195.386.350</b>	<b>65.195.386.350</b>

(i) Căn cứ theo thỏa thuận hai bên tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL05 ngày 25 tháng 05 năm 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 tháng 12 năm 2023 là 47.668.161.114 VND và số phải trả từ 01 tháng 01 năm 2024 đến năm 2027 là 67.614.649.774 VND.

**20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	1.266.795.148	3.658.049.959
	<b>1.266.795.148</b>	<b>3.658.049.959</b>

**21 CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn (i)	122.031.826.232	122.031.826.232	98.974.611.480	111.655.104.105	109.351.333.607	109.351.333.607
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	22.400.004.000	22.400.004.000	14.200.004.000	3.700.004.000	32.900.004.000	32.900.004.000
	<b>144.431.830.232</b>	<b>144.431.830.232</b>	<b>113.174.615.480</b>	<b>115.355.108.105</b>	<b>142.251.337.607</b>	<b>142.251.337.607</b>
<b>b) Vay dài hạn (ii)</b>						
Vay dài hạn	116.467.172.971	116.467.172.971	-	3.700.004.000	112.767.168.971	112.767.168.971
	<b>116.467.172.971</b>	<b>116.467.172.971</b>	<b>-</b>	<b>3.700.004.000</b>	<b>112.767.168.971</b>	<b>112.767.168.971</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(22.400.004.000)	(22.400.004.000)	(14.200.004.000)	(3.700.004.000)	(32.900.004.000)	(32.900.004.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>94.067.168.971</b>	<b>94.067.168.971</b>			<b>79.867.164.971</b>	<b>79.867.164.971</b>

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

Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	
				VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	109.351.333.607	122.031.826.232
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	86.605.342.635	94.931.826.232
Vay cá nhân	10%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp	1.935.990.972	5.000.000.000
				20.810.000.000	22.100.000.000
				<b>109.351.333.607</b>	<b>122.031.826.232</b>

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	VND	
							31/12/2022	01/01/2022
<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 khế ước nhận nợ	144 tháng	2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	112.500.508.971	116.000.508.971
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VND	Theo từng khế ước	36 tháng	2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	266.660.000	466.664.000
							<b>112.767.168.971</b>	<b>116.467.172.971</b>
							(32.900.004.000)	(22.400.004.000)
							<b>79.867.164.971</b>	<b>94.067.168.971</b>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

**Khoản đến hạn trả sau 12 tháng**

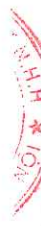
(\*) Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**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	Quý đầu tư phát triển	Quý 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.658.847</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>16.710.322.535</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(8.673.210.416)</b>	<b>35.010.551.427</b>	<b>396.023.830.563</b>
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(23.429.525.333)	2.195.325.820	(21.234.199.513)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(1.092.000.000)	(1.092.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(280.626.781)	(257.455.762)	(538.082.543)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.658.847</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>16.710.322.535</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(32.383.362.530)</b>	<b>35.856.421.485</b>	<b>373.159.548.507</b>
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(40.079.598.749)	(231.127.048)	(40.310.725.797)
Giảm khác (i)	-	-	-	-	-	(1.486.500.992)	(1.363.762.379)	(2.850.263.371)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.658.847</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>16.710.322.535</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(73.949.462.271)</b>	<b>34.261.532.058</b>	<b>329.998.559.339</b>

(i) Khoản giảm khác do Công ty CP Thành Chí (công ty con) ghi nhận tiền thuế đất năm 2020 và năm 2021 theo thông báo số 190/TB-CCT của Chi cục thuế thị xã Phú Mỹ - Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 13 tháng 10 năm 2022 và khoản chi phí bị phạt do Công ty đã lập bản đồ hiện trạng khai thác khoáng sản nhưng thông tin không đầy đủ, sai so với thực tế, trong quá trình khai thác tại mỏ đá xây dựng lộ 3+4 công ty đã khai thác vượt quá phạm vi ranh giới được phép khai thác theo Quyết định số 09/QĐ-XPVPHC ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.



**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	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%
<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**

	Năm 2022	Năm 2021
	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

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
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**

	31/12/2022	01/01/2022
	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
	<b>19.337.240.611</b>	<b>19.337.240.611</b>

**23 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước với mục đích làm trụ sở văn phòng và phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê (chi tiết xem Thuyết minh 12 và 13).

Công ty CP Thành Chí (công ty con) có ký các hợp đồng thuê đất với mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh sau:

- 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 m<sup>2</sup>. 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;
- Hợp đồng thuê đất tại Mỏ đá xây dựng lô 3A + 4, xã Châu Pha, huyện Tân Thành để sử dụng với mục đích đầu tư khai thác đá xây dựng. Diện tích khu đất thuê là 34,72ha, thời hạn thuê 13 năm 02 tháng, kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2006. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hợp đồng thuê đất này đã hết hạn và công ty con đã ngừng khai thác.

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	32.478.107.659	45.749.920.838
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.816.807.417	58.928.941.126
Doanh thu của hoạt động xây lắp	62.958.664.619	198.617.297.609
	<b>131.253.579.695</b>	<b>303.296.159.573</b>

**25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa	30.656.437.890	40.598.661.726
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.929.030.589	50.992.862.431
Giá vốn của hoạt động xây lắp	57.713.802.462	183.631.573.221
	<b>126.299.270.941</b>	<b>275.223.097.378</b>

**26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	245.114.736	144.694.333
	<b>245.114.736</b>	<b>144.694.333</b>

**27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	23.571.705.087	25.393.999.795
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	300.000.000
	<b>23.571.705.087</b>	<b>25.693.999.795</b>

**28 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.386.537.653	1.267.953.966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	561.398.720	478.549.066
Chi phí khác bằng tiền	944.784.678	1.257.892.551
	<b>2.892.721.051</b>	<b>3.004.395.583</b>



**29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	357.312.839	198.882.700
Chi phí nhân công	9.851.624.177	9.350.934.703
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.119.794.571	1.080.615.925
Thuế, phí và lệ phí	75.314.005	30.788.229
Chi phí dự phòng	-	3.251.922.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.324.090.553	1.423.224.988
Chi phí khác bằng tiền	2.640.486.775	4.006.714.845
	<b>15.368.622.920</b>	<b>19.343.083.907</b>

**30 THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	18.181.818	1.696.757.559
Tiền điện, thuê văn phòng cung cấp	-	107.512.609
Thu nhập từ bồi thường bảo hiểm	-	2.984.430.438
Thu từ thanh lý sắt thép phế liệu	-	314.546.400
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	240.567.748	-
Thu nhập khác	377.387.847	304.257.945
	<b>636.137.413</b>	<b>5.407.504.951</b>

**31 CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	193.231.432	-
Tiền điện, nước cung cấp	106.728.000	167.080.800
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm, vi phạm hành chính	144.666.835	616.186.364
Các khoản chi ủng hộ và chi khác	215.325.319	597.870.262
Giá trị của tài sản bị tổn thất được bồi thường	-	3.298.976.838
Chi phí khấu hao máy móc do dừng mở đá	1.045.483.072	-
	<b>1.705.434.658</b>	<b>4.680.114.264</b>

**32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	141.526.180	757.373.627
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>141.526.180</b>	<b>757.373.627</b>

### 33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	11.456.470.712	8.990.193.908
	<b>11.456.470.712</b>	<b>8.990.193.908</b>

#### b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.466.276.804	1.380.493.816
	<b>2.466.276.804</b>	<b>1.380.493.816</b>

### 34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(40.079.598.749)	(23.429.525.333)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(40.079.598.749)	(23.429.525.333)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(1.155)</b>	<b>(675)</b>

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 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.294.157.478	64.092.315.535
Chi phí nhân công	26.994.269.305	31.178.215.267
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.133.685.891	25.053.466.187
Thuế, phí và lệ phí	76.364.005	907.499.644
Chi phí dự phòng	-	3.251.922.517
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.529.243.896	155.922.666.087
Chi phí khác bằng tiền	11.422.793.956	13.751.940.763
	<b>179.450.514.531</b>	<b>294.158.026.000</b>

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	98.974.611.480	166.794.777.647

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	115.355.108.105	232.192.768.280

**37 THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

**39 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**a) Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa	Hoạt động dịch vụ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	62.958.664.619	32.478.107.659	35.816.807.417	131.253.579.695
Giá vốn hàng bán	57.713.802.462	30.656.437.890	37.929.030.589	126.299.270.941
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>5.244.862.157</b>	<b>1.821.669.769</b>	<b>(2.112.223.172)</b>	<b>4.954.308.754</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	111.490.000	-	-	111.490.000
Tài sản bộ phận	516.618.114.025	21.140.739.699	424.535.173	538.183.388.897
Tài sản không phân bổ	-	-	-	376.204.641.282
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>516.618.114.025</b>	<b>21.140.739.699</b>	<b>424.535.173</b>	<b>914.388.030.179</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	139.274.524.676	889.906.049	22.367.539.751	162.531.970.476
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	421.857.500.364
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>139.274.524.676</b>	<b>889.906.049</b>	<b>22.367.539.751</b>	<b>584.389.470.840</b>

**b) Theo lĩnh vực địa lý**

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

**40 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Cổ đông lớn nhất

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


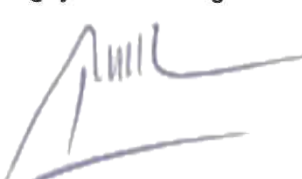

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	386.550.000	338.395.384
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng	338.900.000	316.520.000
Ông Võ Thành Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	290.930.000	272.960.000
Ông Nguyễn Thế Thường	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/06/2022)	-	-
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	291.250.000	273.300.000
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	262.640.000	237.743.743
Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban Kiểm soát	109.240.000	-
Bà Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 24/06/2022)	-	-
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Kiểm soát viên	68.500.000	-
Bà Trần Thị Kim Anh	Kiểm soát viên	-	-
Bà Vũ Thị Hương	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 24/06/2022)	-	-
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 24/06/2022)	37.986.923	73.755.327

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


**41 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (ASV) kiểm toán.

**Văn Công Đức**  
 Người lập biểu

**Lê Vy Thùy**  
 Kế toán trưởng


**Hồ Thanh Côn**  
 Tổng Giám đốc  
 Vũng Tàu, ngày 31 tháng 03 năm 2023