



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

-----

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## QUÝ 1-2025

Vũng tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2025



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

| Mã số          | Chỉ tiêu                                             | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025<br>VND      |
|----------------|------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b> |                                                      |             |                        |                        |
| 100            | <b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)</b> |             | <b>445.973.442.828</b> | <b>447.924.382.557</b> |
| 110            | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | 1           | <b>16.975.577.013</b>  | <b>30.453.699.673</b>  |
| 111            | 1. Tiền                                              |             | 10.935.577.013         | 18.413.699.673         |
| 112            | 2. Các khoản tương đương tiền                        |             | 6.040.000.000          | 12.040.000.000         |
| 120            | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       |             | -                      | -                      |
|                | 1. Chứng khoán kinh doanh                            |             | -                      | -                      |
|                | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)      |             | -                      | -                      |
|                | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                   |             | -                      | -                      |
| 130            | <b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               |             | <b>145.186.836.035</b> | <b>162.607.048.154</b> |
| 131            | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                  | 2           | 95.845.504.506         | 124.562.386.208        |
| 132            | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                  |             | 52.688.803.184         | 41.679.258.744         |
| 133            | 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                          |             | -                      | -                      |
| 134            | 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng  |             | -                      | -                      |
|                | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                      |             | -                      | -                      |
| 135            | 6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác                  | 3           | 50.265.671.048         | 49.976.385.521         |
| 139            | 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)            |             | (53.613.142.703)       | (53.613.142.703)       |
|                | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                           |             | -                      | 2.160.384              |
| 140            | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                              | 4           | <b>266.733.190.988</b> | <b>242.216.689.591</b> |
| 141            | 1. Hàng tồn kho                                      |             | 304.799.441.014        | 280.282.939.617        |
| 149            | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                |             | (38.066.250.026)       | (38.066.250.026)       |
| 150            | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                      |             | <b>17.077.838.792</b>  | <b>12.646.945.139</b>  |
| 151            | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 5           | 3.205.143.114          | 219.099.678            |
| 152            | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                           |             | 3.258.260.078          | 1.855.926.275          |
| 154            | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước          |             | 10.614.435.600         | 10.571.919.186         |
| 157            | 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ        |             | -                      | -                      |
| 158            | 5. Tài sản ngắn hạn khác                             |             | -                      | -                      |
| 200            | <b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>  |             | <b>401.221.472.865</b> | <b>406.658.958.570</b> |
| 210            | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                 |             | <b>7.738.102.649</b>   | <b>7.738.102.649</b>   |
| 211            | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                   | 2           | -                      | -                      |
| 212            | 2. Trả trước người bán dài hạn                       |             | -                      | -                      |
| 213            | 3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc            |             | -                      | -                      |
| 214            | 4. Phải thu dài hạn nội bộ                           |             | -                      | -                      |
| 215            | 5. Phải thu về cho vay dài hạn                       |             | -                      | -                      |
| 216            | 6. Phải thu dài hạn khác                             | 3           | 7.738.102.649          | 7.738.102.649          |
| 219            | 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)             |             | -                      | -                      |
| 220            | <b>II. Tài sản cố định</b>                           |             | <b>70.966.783.832</b>  | <b>73.212.907.085</b>  |
| 221            | 1. Tài sản cố định hữu hình                          | 6           | 55.492.001.395         | 57.625.079.370         |
| 222            | - Nguyên giá                                         |             | 180.469.681.795        | 184.562.950.590        |
| 223            | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         |             | (124.977.680.400)      | (126.937.871.220)      |
| 224            | 2. Tài sản cố định thuê tài chính                    |             | -                      | -                      |
| 225            | - Nguyên giá                                         |             | -                      | -                      |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

| Mã số            | Chỉ tiêu                                            | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 226              | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        |             | -                      |                        |
| 227              | 3. Tài sản cố định vô hình                          | 7           | 15.474.782.437         | 15.587.827.715         |
| 228              | - Nguyên giá                                        |             | 21.936.411.764         | 21.936.411.764         |
| 229              | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        |             | (6.461.629.327)        | (6.348.584.049)        |
| 230              | III. Bất động sản đầu tư                            | 9           | 309.440.793.095        | 312.650.997.911        |
| 231              | - Nguyên giá                                        |             | 451.709.045.270        | 451.709.045.270        |
| 232              | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        |             | (142.268.252.175)      | (139.058.047.359)      |
| 240              | IV. Tài sản dở dang dài hạn                         |             | 11.348.891.958         | 11.348.891.958         |
| 241              | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn         |             | 5.747.044.531          | 5.747.044.531          |
| 242              | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                     | 8           | 5.601.847.427          | 5.601.847.427          |
| 250              | V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn               | 10          | 17.699                 | 17.699                 |
| 251              | 1. Đầu tư vào công ty con                           |             | -                      | -                      |
| 252              | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          |             | -                      | -                      |
| 253              | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   |             | 17.699                 | 17.699                 |
| 254              | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)   |             | -                      | -                      |
| 255              | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  |             | -                      | -                      |
| 260              | V. Tài sản dài hạn khác                             |             | 1.726.883.632          | 1.708.041.268          |
| 261              | 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 5           | 1.726.883.632          | 1.708.041.268          |
| 262              | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   |             | -                      | -                      |
| 263              | 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      |             | -                      | -                      |
| 268              | 4. Tài sản dài hạn khác                             |             | -                      | -                      |
| 269              |                                                     |             | -                      | -                      |
| 270              | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>            |             | <b>847.194.915.693</b> | <b>854.583.341.127</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b> |                                                     |             |                        |                        |
| 300              | <b>A. Nợ phải trả (300 = 310+330)</b>               |             | <b>658.430.025.809</b> | <b>655.915.306.728</b> |
| 310              | I. Nợ ngắn hạn                                      |             | 552.035.569.472        | 542.981.804.604        |
| 311              | 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 11          | 100.190.195.927        | 89.779.015.395         |
| 312              | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                |             | 10.165.293.506         | 16.992.500.938         |
| 313              | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 12          | 12.504.189.513         | 14.816.844.780         |
| 314              | 4. Phải trả người lao động                          |             | 5.630.049.360          | 6.673.066.004          |
| 315              | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 13          | 6.262.890.235          | 8.664.032.205          |
| 316              | 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         |             | -                      | -                      |
| 317              | 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng |             | -                      | -                      |
| 318              | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 14          | -                      | -                      |
| 319              | 9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác                 | 16          | 241.446.301.272        | 233.942.695.623        |
| 320              | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 15          | 175.836.649.659        | 172.113.649.659        |
| 321              | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      |             | -                      | -                      |
| 322              | 12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi                     |             | -                      | -                      |
| 324              | 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      |             | -                      | -                      |
| 330              | II. Nợ dài hạn                                      |             | 106.394.456.337        | 112.933.502.124        |
| 331              | 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 11          | -                      | -                      |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

| Mã số      | Chỉ tiêu                                       | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025<br>VND      |
|------------|------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 332        | 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            |             | -                      |                        |
| 333        | 3. Chi phí phải trả dài hạn                    |             | -                      |                        |
| 334        | 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           |             | -                      |                        |
| 335        | 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     |             | -                      |                        |
| 336        | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            |             | -                      |                        |
| 337        | 7. Phải trả dài hạn khác                       | 16          | 53.593.947.366         | 55.132.993.153         |
| 338        | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 15          | 38.800.508.971         | 43.800.508.971         |
| 341        | 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            |             | 14.000.000.000         | 14.000.000.000         |
| <b>400</b> | <b>B. Nguồn vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>   |             | <b>188.764.889.884</b> | <b>198.668.034.399</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>17</b>   | <b>188.764.889.884</b> | <b>198.668.034.399</b> |
| 411        | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   |             | 350.000.000.000        | 350.000.000.000        |
|            | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       |             | 350.000.000.000        | 350.000.000.000        |
|            | - Cổ phiếu ưu đãi                              |             | -                      | -                      |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                        |             | 2.035.658.847          | 2.035.658.847          |
| 413        | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            |             | -                      | -                      |
| 414        | 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     |             | -                      | -                      |
| 415        | 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            |             | (1.686.409.906)        | (1.686.409.906)        |
| 418        | 8. Quỹ đầu tư phát triển                       |             | 16.710.322.535         | 16.710.322.535         |
| 419        | 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             |             | -                      | -                      |
| 420        | 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              |             | 2.626.918.076          | 2.626.918.076          |
| 421        | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | (198.122.123.507)      | (188.494.544.237)      |
|            | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | (188.494.544.237)      | (188.494.544.237)      |
|            | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | (9.627.579.270)        | -                      |
| 422        | 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản           |             | -                      | -                      |
| 429        | 13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát        |             | 17.200.523.839         | 17.476.089.084         |
| <b>430</b> | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          |             |                        | -                      |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       |             | <b>847.194.915.693</b> | <b>854.583.341.127</b> |

Lập biểu



Văn Công Đức

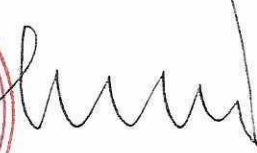
Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc

Mai Ngọc Định

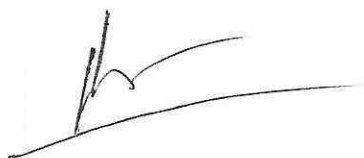


## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

| Mã số | Chỉ tiêu                                        | Quý 1           |                  | Lũy kế từ đầu năm |                  |
|-------|-------------------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
|       |                                                 | Năm nay         | Năm trước        | Năm nay           | Năm trước        |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 22.431.042.364  | 24.758.990.992   | 22.431.042.364    | 24.758.990.992   |
| 02    | Các khoản giảm trừ                              |                 |                  | -                 |                  |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.431.042.364  | 24.758.990.992   | 22.431.042.364    | 24.758.990.992   |
| 11    | Giá vốn hàng bán                                | 21.554.336.159  | 24.857.707.024   | 21.554.336.159    | 24.857.707.024   |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 876.706.205     | (98.716.032)     | 876.706.205       | (98.716.032)     |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 83.318.394      | 29.664.934       | 83.318.394        | 29.664.934       |
| 22    | Chi phí tài chính                               | 7.274.638.740   | 8.019.603.891    | 7.274.638.740     | 8.019.603.891    |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                       | 7.274.638.740   | 8.019.603.891    | 7.274.638.740     | 8.019.603.891    |
| 24    | Chi phí bán hàng                                | 156.576.163     | 677.337.937      | 156.576.163       | 677.337.937      |
| 25    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 2.956.241.010   | 3.458.780.926    | 2.956.241.010     | 3.458.780.926    |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | (9.427.431.314) | (12.224.773.852) | (9.427.431.314)   | (12.224.773.852) |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 193.636.364     | 49.313.341       | 193.636.364       | 49.313.341       |
| 32    | Chi phí khác                                    | 669.349.566     | 2.743.896.423    | 669.349.566       | 2.743.896.423    |
| 40    | Lợi nhuận khác                                  | (475.713.202)   | (2.694.583.082)  | (475.713.202)     | (2.694.583.082)  |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | (9.903.144.516) | (14.919.356.934) | (9.903.144.516)   | (14.919.356.934) |
| 51    | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    |                 |                  | -                 |                  |
| 52    | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     |                 |                  | -                 |                  |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp        | (9.903.144.516) | (14.919.356.934) | (9.903.144.516)   | (14.919.356.934) |
| 61    | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát  | (275.565.246)   | (1.996.965.333)  | (275.565.246)     | (1.996.965.333)  |
| 62    | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ   | (9.627.579.270) | (12.922.391.601) | (9.627.579.270)   | (12.922.391.601) |
| 70    | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | (277)           | (372)            | (277)             | (372)            |

Lập biểu



Văn Công Đức

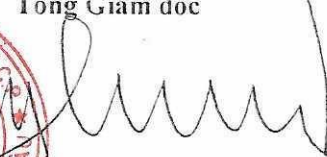
Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc



Mai Ngọc Định

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

( Theo phương pháp gián tiếp )

Quý 1 / 2025

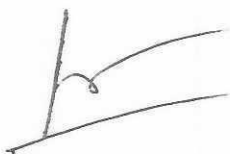
| Mã số | Chỉ tiêu                                                                                         | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|
|       |                                                                                                  | Năm 2025                           | Năm 2024         |
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                |                                    |                  |
| 01    | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | (9.903.144.516)                    | (14.919.356.934) |
|       | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      | 12.437.199.585                     | 13.640.576.071   |
| 02    | - Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư                                                | 5.456.328.069                      | 5.650.637.114    |
| 03    | - Các khoản dự phòng                                                                             | -                                  | -                |
| 04    | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | -                                  | -                |
| 05    | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | (293.767.224)                      | (167.774.572)    |
| 06    | - Chi phí lãi vay                                                                                | 7.274.638.740                      | 8.157.713.529    |
| 07    | - Các khoản điều chỉnh khác                                                                      | -                                  | -                |
| 08    | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 2.534.055.069                      | (1.278.780.863)  |
| 09    | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 16.775.361.902                     | (2.652.942.262)  |
| 10    | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | (24.516.501.397)                   | (8.591.316.790)  |
| 11    | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | (4.282.919.658)                    | (7.298.556.291)  |
| 12    | - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | (3.004.885.800)                    | 816.860.492      |
| 13    | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | -                                  | -                |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | -                                  | (867.824.670)    |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | -                                  | -                |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | -                                  | -                |
| 17    | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | -                                  | -                |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | (12.494.889.884)                   | (19.872.560.384) |
|       | <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                         | -                                  | -                |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  | 213.000.000                        | -                |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | -                                  | -                |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                      | -                                  | 800.000.000      |
| 25    | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | -                                  | -                |
| 26    | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   | -                                  | -                |
| 27    | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 80.767.224                         | 167.774.572      |



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
( Theo phương pháp gián tiếp )  
Quý 1 / 2025

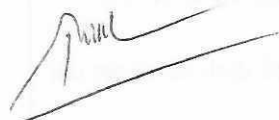
| Mã số | Chỉ tiêu                                                                                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|
|       |                                                                                            | Năm 2025                           | Năm 2024        |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 293.767.224                        | 967.774.572     |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |                                    |                 |
| 31    | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | -                                  | -               |
| 32    | 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | -                                  | -               |
| 33    | 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 700.000.000                        | 34.623.131.000  |
| 34    | 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | (1.977.000.000)                    | (3.826.765.683) |
| 35    | 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | -                                  | -               |
| 36    | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | -                                  | -               |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | (1.277.000.000)                    | 30.796.365.317  |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                            | (13.478.122.660)                   | 11.891.579.505  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 30.453.699.673                     | 10.174.138.301  |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                                                          | 16.975.577.013                     | 22.065.717.806  |

Lập biểu



Văn Công Đức

Kế toán trưởng

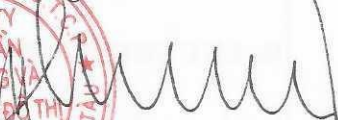


Lê Vy Thùy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2025



Tổng Giám đốc



Mai Ngọc Định

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

| <b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                                                | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                                                                    | 551.628.521            | 1.378.689.007          |
| Tiền gửi ngân hàng                                                                          | 10.383.948.492         | 17.035.010.666         |
| Các khoản tương đương tiền (*)                                                              | 6.040.000.000          | 12.040.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>16.975.577.013</b>  | <b>30.453.699.673</b>  |
| <b>3. Phải thu khách hàng</b>                                                               | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
| Công ty TNHH Cao Phú                                                                        | 10.601.622.465         | 10.601.622.465         |
| Công ty TNHH xây dựng Nam Hải                                                               | 10.894.282.232         | 10.894.282.232         |
| BQLDA CN Dân dụng và Công nghiệp - CT: Chung cư tái định cư Đông QL 56                      | 8.483.268.258          | 12.845.452.258         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia                                                         | 17.390.990.700         | 29.231.095.170         |
| CN Miền Nam-TCT CP XD Công nghiệp Việt Nam                                                  | 1.927.640.671          | 9.769.918.772          |
| Các khoản phải thu khách hàng khác                                                          | 46.547.700.180         | 51.220.015.311         |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>95.845.504.506</b>  | <b>124.562.386.208</b> |
| <b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                                                  | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
| Công ty cổ phần ECOCIM                                                                      | 27.600.619.881         | 21.495.002.643         |
| Công ty TNHH TM Xây dựng cầu Đường Minh Đạt                                                 | 2.404.469.000          | 2.404.469.000          |
| Các khoản trả trước cho người bán khác                                                      | 22.683.714.303         | 17.779.787.101         |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>52.688.803.184</b>  | <b>41.679.258.744</b>  |
| <b>5. Các khoản phải thu khác</b>                                                           | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
| <b>a. Phải thu khác ngắn hạn</b>                                                            |                        |                        |
| Ký cược, ký quỹ                                                                             | 92.750.000             | 87.750.000             |
| Tạm ứng                                                                                     | 17.849.488.574         | 17.571.268.595         |
| Phải thu khác                                                                               |                        |                        |
| Phải thu Ban quản lý công trình Bà Rịa - Công trình TTTM Bà Rịa                             | 2.040.370.464          | 2.040.370.464          |
| Phải thu CTCP Tân Thành - Tạm phân chia DT theo hợp đồng HTKD số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004 | 7.367.281.094          | 7.367.281.094          |
| Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam - Cổ tức                                     | 4.262.330.606          | 4.262.330.606          |
| Công nợ đội thi công XNCD                                                                   | 7.447.004.363          | 7.447.004.363          |
| Phải thu khác của Công ty TNHH UDC Phú Mỹ                                                   | 140.000                | 140.000                |
| Phải thu khác của Công ty CP Thành Chí                                                      | 339.399.654            | 339.399.654            |
| Phải thu khác                                                                               | 10.866.906.293         | 10.860.840.745         |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>50.265.671.048</b>  | <b>49.976.385.521</b>  |



**b. Phải thu khác dài hạn**

- Tiền ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá lô 3A và lô 4 tại CTCP Thành Chí  
Cộng

| Cuối kỳ<br>VND       | Đầu năm<br>VND       |
|----------------------|----------------------|
| 7.738.102.649        | 7.738.102.649        |
| <b>7.738.102.649</b> | <b>7.738.102.649</b> |

**6 . Hàng tồn kho**

Nguyên liệu, vật liệu  
Chi phí SXKD dở dang  
Thành phẩm  
Cộng giá gốc hàng tồn kho

| Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
|------------------------|------------------------|
| 2.998.746.870          | 2.553.135.721          |
| 299.515.262.800        | 275.333.630.669        |
| 2.285.431.344          | 2.396.173.227          |
| <b>304.799.441.014</b> | <b>280.282.939.617</b> |

**(\*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

- Chi phí sản xuất các công trình xây lắp  
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác  
Cộng chi phí sxkd dở dang

| Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
|------------------------|------------------------|
| 299.515.213.810        | 275.333.630.669        |
| 48.990                 |                        |
| <b>299.515.262.800</b> | <b>275.333.630.669</b> |

**7 . Chi phí trả trước**

**a. Ngắn hạn**

- Công cụ xuất dùng  
- Phí sử dụng hạ tầng kho tổng hợp Khu công nghiệp Phú Mỹ 1  
- Chi phí trả trước khác

Cộng

| Cuối kỳ<br>VND       | Đầu năm<br>VND     |
|----------------------|--------------------|
| 10.034.661           | 139.778.000        |
| 3.035.666.816        |                    |
| 159.441.637          | 79.321.678         |
| <b>3.205.143.114</b> | <b>219.099.678</b> |

**b. Dài hạn**

- Công cụ dụng cụ xuất dùng  
- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản tại Công ty Thành Chí (\*)  
- Chi phí sửa chữa  
- Chi phí khác

Cộng

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 282.779.236          | 199.619.693          |
| 1.049.952.768        | 1.049.952.768        |
| 394.151.628          | 370.887.748          |
| -                    | 87.581.059           |
| <b>1.726.883.632</b> | <b>1.708.041.268</b> |

(\*) Khoản phí cấp quyền khai thác khoáng sản tại 31/03/2025 là phí công ty cổ phần Thành Chí đã đóng cho Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với mục đích khai thác trong năm 2019 tới 2022 tại Mỏ đá xây dựng lô 4 (5,7 ha), xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**8 . Tài sản cố định hữu hình**

| Chỉ tiêu               | Nhà cửa vật<br>kiến trúc (*) | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | TSCĐ dùng<br>trong quản lý | Cộng TSCĐ<br>hữu hình |
|------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá TSCĐ        |                              |                     |                        |                            |                       |
| Số đầu năm             | 72.222.392.571               | 87.755.052.142      | 22.274.963.200         | 2.310.542.677              | 184.562.950.590       |
| Giảm trong kỳ          | 304.138.961                  | 3.746.500.834       | -                      | 42.629.000                 | 4.093.268.795         |
| - Thanh lý, nhượng bán | 304.138.961                  | 3.746.500.834       | -                      | 42.629.000                 | 4.093.268.795         |

|                        |                |                |                |               |                 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| Số cuối kỳ             | 71.918.253.610 | 84.008.551.308 | 22.274.963.200 | 2.267.913.677 | 180.469.681.795 |
| Hao mòn TSCĐ           |                |                |                |               |                 |
| Số đầu năm             | 34.771.879.465 | 71.076.422.639 | 19.048.426.046 | 2.041.143.070 | 126.937.871.220 |
| Tăng trong kỳ          | 760.820.514    | 1.153.535.856  | 169.621.872    | 49.099.733    | 2.133.077.975   |
| - Trích khấu hao TSCĐ  | 760.820.514    | 1.153.535.856  | 169.621.872    | 49.099.733    | 2.133.077.975   |
| Giảm trong kỳ          | 304.138.961    | 3.746.500.834  | -              | 42.629.000    | 4.093.268.795   |
| - Thanh lý, nhượng bán | 304.138.961    | 3.746.500.834  | -              | 42.629.000    | 4.093.268.795   |
| Số cuối kỳ             | 35.228.561.018 | 68.483.457.661 | 19.218.047.918 | 2.047.613.803 | 124.977.680.400 |
| Giá trị còn lại        |                |                |                |               |                 |
| Số đầu năm             | 37.450.513.106 | 16.678.629.503 | 3.226.537.154  | 269.399.607   | 57.625.079.370  |
| Số cuối kỳ             | 36.689.692.592 | 15.525.093.647 | 3.056.915.282  | 220.299.874   | 55.492.001.395  |

#### 9. Tài sản cố định vô hình

| Chỉ tiêu              | Quyền sử dụng đất lâu dài | Quyền sử dụng đất có thời hạn | Nhãn hiệu hàng hóa | Phần mềm máy tính | Cộng TSCĐ vô hình |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Số đầu năm            | 2.250.000.000             | 19.656.411.764                |                    | 30.000.000        | 21.936.411.764    |
| Tăng trong kỳ         | -                         | -                             | -                  | -                 | -                 |
| Giảm trong kỳ         | -                         | -                             | -                  | -                 | -                 |
| Số cuối kỳ            | 2.250.000.000             | 19.656.411.764                | -                  | 30.000.000        | 21.936.411.764    |
| Hao mòn TSCĐ          |                           |                               |                    |                   |                   |
| Số đầu năm            | -                         | 6.318.584.049                 | -                  | 30.000.000        | 6.348.584.049     |
| Tăng trong kỳ         | -                         | 113.045.278                   | -                  | -                 | 113.045.278       |
| - Trích khấu hao TSCĐ | -                         | 113.045.278                   | -                  | -                 | 113.045.278       |
| Giảm trong kỳ         | -                         | -                             | -                  | -                 | -                 |
| Số cuối kỳ            | -                         | 6.431.629.327                 | -                  | 30.000.000        | 6.461.629.327     |
| Giá trị còn lại       |                           |                               |                    |                   |                   |
| Số đầu năm            | 2.250.000.000             | 13.337.827.715                | -                  | -                 | 15.587.827.715    |
| Số cuối kỳ            | 2.250.000.000             | 13.224.782.437                | -                  | -                 | 15.474.782.437    |

#### Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm :

- Khu đất quanh mỏ đá lô số 4 Châu pha, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT với diện tích 2.351 m2 hiện được Công ty cổ phần Thành Chí làm sân công nghiệp phục vụ khi khai thác đá.

#### Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm :

- Lô đất tại đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999.2 m2, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng với thời hạn sử dụng 50 năm tính từ ngày 12/11/2004.
- Lô đất tại phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m2 với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông.
- Mỏ đá lô số 4 núi Ông Cầu, Châu pha, huyện Tân thành, tỉnh BRVT với diện tích 16,46 ha với thời hạn sử dụng đến ngày 16/09/2022. Tính đến thời điểm 31/03/2025, CTCP Thành Chí (Công ty con) đang trong quá trình thực hiện cải tạo phục hồi môi trường theo quy định.

#### 10. Bất động sản đầu tư

##### a. Bất động sản đầu tư cho thuê

| Chỉ tiêu | Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê |                    |      |
|----------|-----------------------------------|--------------------|------|
|          | Tại Công ty mẹ <sup>(1)</sup>     | Tại CTCP Thành Chí | Cộng |



|                        |                        |                        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ</b> |                        |                        |                        |
| - Số đầu năm           | 341.295.248.153        | 110.413.797.117        | 451.709.045.270        |
| - Tăng trong kỳ        | -                      | -                      | -                      |
| - Giảm trong kỳ        | -                      | -                      | -                      |
| - Số cuối kỳ           | <u>341.295.248.153</u> | <u>110.413.797.117</u> | <u>451.709.045.270</u> |
| <b>Hao mòn TSCĐ</b>    |                        |                        |                        |
| - Số đầu năm           | 52.459.486.635         | 86.598.560.724         | 139.058.047.359        |
| - Tăng trong kỳ        | 1.851.511.293          | 1.358.693.523          | 3.210.204.816          |
| - Trích khấu hao       | 1.851.511.293          | 1.358.693.523          | 3.210.204.816          |
| - Giảm trong kỳ        | -                      | -                      | -                      |
| - Số cuối kỳ           | <u>54.310.997.928</u>  | <u>87.957.254.247</u>  | <u>142.268.252.175</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                        |                        |                        |
| - Số đầu kỳ            | <u>288.835.761.518</u> | <u>23.815.236.393</u>  | <u>312.650.997.911</u> |
| - Số cuối kỳ           | <u>286.984.250.225</u> | <u>22.456.542.870</u>  | <u>309.440.793.095</u> |

(<sup>1</sup>) Bất động sản đầu tư cho thuê tại Công ty mẹ là giá trị QSD đất và giá trị trang thiết bị khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, Phường Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT. Hiện tại Khách sạn đang được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu.

## 12 . Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| - Đầu tư dài hạn khác                         | Cuối kỳ<br>Số lượng CP | Đầu năm<br>Số lượng CP | Cuối kỳ<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| - Cổ phiếu Ngân hàng đầu tư Phát Triển (BIDV) | 1                      | 1                      | 17.699         | 17.699         |
| <b>Cộng</b>                                   | <u>1</u>               | <u>1</u>               | <u>17.699</u>  | <u>17.699</u>  |

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

|                                                         | Cuối kỳ<br>VND              | Đầu năm<br>VND              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>a. Xây dựng, sửa chữa</b>                            | <b>3.823.504.908</b>        | <b>3.823.504.908</b>        |
| - Công trình Khu nhà ở Châu Pha                         | 1.746.606.152               | 1.746.606.152               |
| - Các công trình khác                                   | 2.076.898.756               | 2.076.898.756               |
| <b>b. Mua sắm</b>                                       | <b>1.778.342.519</b>        | <b>1.778.342.519</b>        |
| - Đất nền biệt thự ven sông cửa lấp (lô A22.01 & C2.02) | 1.778.342.519               | 1.778.342.519               |
| <b>Cộng</b>                                             | <u><b>5.601.847.427</b></u> | <u><b>5.601.847.427</b></u> |

## 14 . Phải trả người bán ngắn hạn

|                                                     | Cuối kỳ<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường - ADCo             | 3.885.155.950  | 3.461.228.850  |
| Công ty TNHH Kỹ thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức | 2.500.812.253  | 2.600.812.253  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15  | 3.761.469.109  | 3.761.469.109  |

|                                                                                            |                        |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Công ty CP xây dựng Thành Đạt                                                              | 3.393.541.048          | 3.393.541.048         |
| Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và TB Thăng Long - CTY TNHH KT Công nghệ Bình An | 5.698.236.364          | 5.698.236.364         |
| Công ty CP Tiến bộ Quốc tế                                                                 | 5.143.749.964          | 5.143.749.964         |
| Công ty cổ phần kỹ thuật công trình việt nam                                               | 846.773.600            | 846.773.600           |
| Công ty TNHH thiết bị y tế hoàng lê                                                        | 2.015.658.111          | 2.115.658.111         |
| Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại Xây dựng Xuân Đạt                                         | 3.897.498.011          | 4.047.498.011         |
| Công ty TNHH Xây dựng Thanh Hậu Phát                                                       | 1.184.215.500          | 1.273.262.760         |
| Phải trả cho các đối tượng khác                                                            | 67.863.086.017         | 57.436.785.325        |
| <b>Cộng</b>                                                                                | <b>100.190.195.927</b> | <b>89.779.015.395</b> |

15. Người mua trả tiền trước

Công ty Cổ phần ECOCIM - Công trình Cam Ranh, phân kỳ 20

Công ty Cổ phần HCT E&C

Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác

**Cộng**

|                                                          | Cuối kỳ<br>VND        | Đầu năm<br>VND        |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần ECOCIM - Công trình Cam Ranh, phân kỳ 20 | 3.288.156.809         | 3.288.156.809         |
| Công ty Cổ phần HCT E&C                                  | -                     | 5.496.261.464         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác                   | 6.877.136.697         | 8.208.082.665         |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>10.165.293.506</b> | <b>16.992.500.938</b> |

16. Thuế và các khoản phải nộp

a - Phải nộp

|                               | Đầu năm<br>VND        | Phải nộp<br>VND    | đã nộp<br>VND        | Cuối kỳ<br>VND        |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng         | 83.732.654            | 84.071.454         | 83.732.655           | 84.071.453            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 5.850.457.934         | -                  | -                    | 5.850.457.934         |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 1.651.872.274         | 628.773.656        | 746.767.721          | 1.533.878.209         |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 2.905.341.320         | -                  | 2.200.000.000        | 705.341.320           |
| Các loại thuế khác            | 4.325.440.597         | 17.000.000         | 12.000.000           | 4.330.440.597         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>14.816.844.779</b> | <b>729.845.110</b> | <b>3.042.500.376</b> | <b>12.504.189.513</b> |

b- Phải thu

|                       | Đầu năm<br>VND        | Phải nộp<br>VND | đã nộp<br>VND     | Cuối kỳ<br>VND        |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 10.211.167.516        | -               | 42.516.414        | 10.253.683.930        |
| Thuế khác             | 360.751.670           | -               | -                 | 360.751.670           |
| <b>Cộng</b>           | <b>10.571.919.186</b> |                 | <b>42.516.414</b> | <b>10.614.435.600</b> |

17. Chi phí phải trả

Trích trước chi phí công trình

**Cộng**

|                                | Cuối kỳ<br>VND       | Đầu năm<br>VND       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Trích trước chi phí công trình | 6.262.890.235        | 8.664.032.205        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>6.262.890.235</b> | <b>8.664.032.205</b> |

19. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay ngắn hạn

\* Gốc vay ngắn hạn

+ Ngân hàng BIDV - CN BRVT

+ Vay cá nhân, tổ chức

\* Nợ dài hạn đến hạn trả

Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT

**Cộng**

|                             | Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| * Gốc vay ngắn hạn          | 102.136.649.659        | 103.413.649.659        |
| + Ngân hàng BIDV - CN BRVT  | 98.122.142.809         | 98.122.142.809         |
| + Vay cá nhân, tổ chức      | 4.014.506.850          | 5.291.506.850          |
| * Nợ dài hạn đến hạn trả    | 73.700.000.000         | 68.700.000.000         |
| Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT | 73.700.000.000         | 68.700.000.000         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>175.836.649.659</b> | <b>172.113.649.659</b> |



| b. Vay dài hạn              | Cuối kỳ                |                        | Đầu năm                |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | Gốc vay dài hạn        | Nợ dài hạn đến hạn trả | Gốc vay dài hạn        | Nợ dài hạn đến hạn trả |
| Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT | 112.500.508.971        | 73.700.000.000         | 112.500.508.971        | 68.700.000.000         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>112.500.508.971</b> | <b>73.700.000.000</b>  | <b>112.500.508.971</b> | <b>68.700.000.000</b>  |

| 20. Các khoản phải trả, phải nộp khác                                | Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a- Ngắn hạn</b>                                                   |                        |                        |
| Tài sản thừa chờ xử lý                                               | 85.040.455             | 80.220.392             |
| Kinh phí công đoàn                                                   | 177.782.965            | 177.706.729            |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp                                   | 2.816.591.933          | 2.532.134.109          |
| Phải trả về cổ phần hóa                                              | 39.490.443.030         | 39.490.443.030         |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn                                         | 4.555.220.000          | 4.545.220.000          |
| Các khoản phải trả phải nộp khác                                     | -                      | -                      |
| Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù                                 | 1.291.280.460          | 1.291.280.460          |
| Lãi vay phải trả Ngân hàng BIDV CN VT                                | 19.991.393.134         | 17.521.834.379         |
| Lãi vay phải trả                                                     | 103.908.740.682        | 97.889.977.025         |
| Lãi vay phải trả cá nhân, tổ chức                                    | 804.622.742            | 727.284.822            |
| 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 Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại | 3.847.955.927          | 3.847.955.927          |
| Công ty Cổ phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu      | 256.169.252            | 256.169.252            |
| Cổ tức Công ty mẹ phải trả                                           | 29.219.900.470         | 29.219.900.470         |
| Cổ tức phải trả của Công ty CP Thành Chí                             | 2.810.565.000          | 2.810.565.000          |
| Công ty CP ECOCIM                                                    | 19.295.527.770         | 19.295.527.770         |
| Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường              | 4.058.077.690          | 4.058.077.690          |
| Phải trả khác                                                        | 5.603.448.364          | 6.964.857.170          |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>241.446.301.272</b> | <b>233.942.695.623</b> |
| <b>b- Dài hạn</b>                                                    |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược Dài hạn                                         | 294.989.723            | 519.989.723            |
| Lãi vay phải trả NH NN&PT nông thôn                                  | 53.298.957.643         | 54.613.003.430         |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>53.593.947.366</b>  | <b>55.132.993.153</b>  |

| 21. Nguồn vốn chủ sở hữu                           | Đầu năm           | Tăng            | Giảm | Cuối kỳ           |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------|-------------------|
| Vốn chủ sở hữu                                     | 350.000.000.000   |                 |      | 350.000.000.000   |
| Thặng dư vốn                                       | 2.035.658.847     |                 |      | 2.035.658.847     |
| Cổ phiếu quỹ                                       | (1.686.409.906)   |                 |      | (1.686.409.906)   |
| Quỹ đầu tư phát triển                              | 16.710.322.535    |                 |      | 16.710.322.535    |
| Quỹ khác thuộc VCSH                                | 2.626.918.076     |                 |      | 2.626.918.076     |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)              | (188.494.544.237) | (9.627.579.270) | -    | (198.122.123.507) |
| Trong đó : Năm nay                                 |                   | (9.627.579.270) |      | (9.627.579.270)   |
| Năm trước                                          | (188.494.544.237) |                 |      | (188.494.544.237) |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                    | 17.476.089.084    | (275.565.246)   | -    | 17.200.523.838    |
| Trong đó :                                         |                   |                 |      |                   |
| Lãi năm nay                                        |                   | (275.565.246)   |      |                   |
| Điều chỉnh hồi tố LNST năm trước Công ty Thành Chí |                   |                 | -    |                   |

| Cộng | 198.668.034.399 | (9.903.144.516) | - | 188.764.889.883 |
|------|-----------------|-----------------|---|-----------------|
|------|-----------------|-----------------|---|-----------------|

**a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                             | Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn đầu tư của Nhà nước (Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) | 236.911.920.000        | 236.911.920.000        |
| Vốn góp của các cổ đông                                     | 110.148.080.000        | 110.148.080.000        |
| Cổ phiếu quỹ                                                | 2.940.000.000          | 2.940.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>350.000.000.000</b> | <b>350.000.000.000</b> |

**b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

|                             | Cuối kỳ<br>VND  | Đầu năm<br>VND  |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                 |
| + Vốn góp đầu kỳ            | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ     |                 |                 |
| + Vốn góp giảm trong kỳ     |                 |                 |
| + Vốn góp cuối kỳ           | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |

**c. Cổ phiếu**

|                                                   | Cuối kỳ    | Đầu năm    |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành             | 35.000.000 | 35.000.000 |
| - Số lượng Cổ phiếu đã phát hành                  | 35.000.000 | 35.000.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                              | 35.000.000 | 35.000.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                                 |            |            |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                 | 34.706.000 | 34.706.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                              | 34.706.000 | 34.706.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                                 |            |            |
| - Số lượng cổ phiếu quỹ                           | 294.000    | 294.000    |
| + Cổ phiếu phổ thông                              | 294.000    | 294.000    |
| + Cổ phiếu ưu đãi                                 |            |            |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần): | 10.000     | 10.000     |

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

| 22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Quý 1/2025            | Quý 1/2024            | Lũy kế 2025           | Lũy kế 2024           |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu hoạt động xây lắp                | 6.412.585.171         | 13.283.088.575        | 6.412.585.171         | 13.283.088.575        |
| Doanh thu bán hàng, cho thuê kho bãi       | 14.353.860.828        | 5.635.855.741         | 14.353.860.828        | 5.635.855.741         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                 | 300.960.000           | 5.840.046.676         | 300.960.000           | 5.840.046.676         |
| Doanh thu cung cấp khác                    | 1.363.636.365         |                       | 1.363.636.365         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                | <b>22.431.042.364</b> | <b>24.758.990.992</b> | <b>22.431.042.364</b> | <b>24.758.990.992</b> |

| 23. Các khoản giảm trừ | Quý 1/2025 | Quý 1/2024 | Lũy kế 2025 | Lũy kế 2024 |
|------------------------|------------|------------|-------------|-------------|
|------------------------|------------|------------|-------------|-------------|

| 24. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Quý 1/2025 | Quý 1/2024 | Lũy kế 2025 | Lũy kế 2024 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|
|-----------------------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|

|                                            |                |                |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Doanh thu thuần hoạt động xây lắp          | 6.412.585.171  | 13.283.088.575 | 6.412.585.171  | 13.283.088.575 |
| Doanh thu thuần bán hàng, cho thuê kho bãi | 14.353.860.828 | 5.635.855.741  | 14.353.860.828 | 5.635.855.741  |



|                                                          |                       |                       |                       |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu thuần dịch vụ khách sạn                        | 300.960.000           | 5.840.046.676         | 300.960.000           | 5.840.046.676         |
| Doanh thu thuần khác                                     | 1.363.636.365         |                       | 1.363.636.365         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>22.431.042.364</b> | <b>24.758.990.992</b> | <b>22.431.042.364</b> | <b>24.758.990.992</b> |
| <b>25 . Giá vốn hàng bán</b>                             | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
| Giá vốn của hoạt động xây lắp                            | 6.091.955.912         | 12.618.934.146        | 6.091.955.912         | 12.618.934.146        |
| Giá vốn bán hàng, cho thuê kho bãi                       | 12.720.346.047        | 6.243.230.673         | 12.720.346.047        | 6.243.230.673         |
| Giá vốn của dịch vụ khách sạn                            | 890.522.907           | 6.269.030.912         | 890.522.907           | 6.269.030.912         |
| Giá vốn khác                                             | 1.851.511.293         | -273.488.707          | 1.851.511.293         | (273.488.707)         |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>21.554.336.159</b> | <b>24.857.707.024</b> | <b>21.554.336.159</b> | <b>24.857.707.024</b> |
| <b>26 . Lợi nhuận gộp</b>                                | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
| Hoạt động xây lắp                                        | 320.629.259           | 664.154.429           | 320.629.259           | 664.154.429           |
| Bán hàng, cho thuê kho bãi                               | 1.633.514.781         | -607.374.932          | 1.633.514.781         | (607.374.932)         |
| Hoạt động dịch vụ khách sạn                              | -589.562.907          | -428.984.236          | -589.562.907          | (428.984.236)         |
| Hoạt động khác                                           | -487.874.928          | 273.488.707           | -487.874.928          | 273.488.707           |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>876.706.205</b>    | <b>-98.716.032</b>    | <b>876.706.205</b>    | <b>(98.716.032)</b>   |
| <b>27 . Doanh thu hoạt động tài chính</b>                | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
| Lãi tiền gửi                                             | 83.318.394            | 29.664.934            | 83.318.394            | 29.664.934            |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>83.318.394</b>     | <b>29.664.934</b>     | <b>83.318.394</b>     | <b>29.664.934</b>     |
| <b>28 . Chi phí tài chính</b>                            | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
| Chi phí lãi vay                                          | 7.274.638.740         | 8.019.603.891         | 7.274.638.740         | 8.019.603.891         |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>7.274.638.740</b>  | <b>8.019.603.891</b>  | <b>7.274.638.740</b>  | <b>8.019.603.891</b>  |
| <b>31 . Thu nhập khác</b>                                | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
| Thu thanh lý tài sản                                     | 193.636.364           |                       | 193.636.364           | -                     |
| Thu khác                                                 |                       | 49.313.341            |                       | 49.313.341            |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>193.636.364</b>    | <b>49.313.341</b>     | <b>193.636.364</b>    | <b>49.313.341</b>     |
| <b>32 . Chi phí khác</b>                                 | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
| Chi phí thanh lý tài sản                                 | 22.000.000            |                       | 22.000.000            | -                     |
| Chi phí khác                                             | 647.349.566           | 2.743.896.423         | 647.349.566           | 2.743.896.423         |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>669.349.566</b>    | <b>2.743.896.423</b>  | <b>669.349.566</b>    | <b>2.743.896.423</b>  |
| <b>33 . Lợi nhuận khác</b>                               | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
|                                                          | -475.713.202          | -2.694.583.082        | -475.713.202          | (2.694.583.082)       |
| <b>34 . Lợi nhuận trước thuế</b>                         | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
|                                                          | -9.903.144.516        | -14.919.356.934       | -9.903.144.516        | (14.919.356.934)      |
| <b>35 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |
|                                                          | <b>Quý 1/2025</b>     | <b>Quý 1/2024</b>     | <b>Lũy kế 2025</b>    | <b>Lũy kế 2024</b>    |

|                                                               |                        |                         |                        |                         |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>37 . Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>          | <b>(9.903.144.516)</b> | <b>(14.919.356.934)</b> | <b>(9.903.144.516)</b> | <b>(14.919.356.934)</b> |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cổ đông công ty mẹ | (9.627.579.270)        | (12.922.391.601)        | (9.627.579.270)        | (12.922.391.601)        |
| - Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông     | (9.627.579.270)        | (12.922.391.601)        | (9.627.579.270)        | (12.922.391.601)        |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ                       | 34.706.000             | 34.706.000              | 34.706.000             | 34.706.000              |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ           | 34.706.000             | 34.706.000              | 34.706.000             | 34.706.000              |
| <b>38 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                          | <b>(277)</b>           | <b>(372)</b>            | <b>(277)</b>           | <b>(372)</b>            |

#### IX. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu đầu năm trên Bảng Cân đối kế toán và báo cáo thuyết minh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh cùng kỳ trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ, báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo quý 1/2024 do đơn vị lập.





**X - Giải trình biến động lợi nhuận quý 1/2025 so với quý 1/2024 :**

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1/2025 lỗ 9,9 tỷ đồng, giảm 5 tỷ đồng so với mức lỗ 14,9 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024. Chi tiết biến động doanh thu, lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1/2025 so với cùng kỳ năm 2024 cụ thể như sau :

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 1/2025 thực hiện được 22,43 tỷ đồng, giảm 9,4% tương đương giảm 2,33 tỷ đồng so với 24,75 tỷ đồng doanh thu cùng kỳ năm 2024. Doanh thu giảm nhưng lợi nhuận gộp quý 1/2025 thực hiện được 876 triệu đồng, tăng 975 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do mức tăng lợi nhuận gộp tại công ty con. Thêm vào đó, tổng chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý và chi phí hoạt động khác phát sinh trong quý 1/2025 là 11,06 tỷ đồng, giảm 3,83 tỷ đồng so với 14,89 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024, điều này dẫn đến lợi nhuận sau thuế quý 1/2025 tuy vẫn lỗ nhưng số lỗ đã giảm so với cùng kỳ năm 2024.

- Lợi nhuận sau thuế quý 1/2025 lỗ 9,9 tỷ đồng là do, doanh thu trong kỳ thấp, doanh thu hoạt động xây lắp ghi nhận tại công ty mẹ chủ yếu là khối lượng các công trình chuyển tiếp từ năm trước, các công trình mới thi công chưa đạt khối lượng để chủ đầu tư xác nhận và ghi nhận doanh thu. Doanh thu thấp nên lợi nhuận gộp chỉ thực hiện được 876 triệu đồng. Khoản lợi nhuận gộp này không đủ để bù đắp chi phí lãi vay và chi phí quản lý phát sinh trong kỳ với số phát sinh lần lượt là 7,27 tỷ đồng và 2,95 tỷ đồng nên đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế lỗ.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2025 so với cùng kỳ năm 2024 và nguyên nhân lỗ quý 1/2025, kính trình quý cổ đông ./.

Người lập biểu

Văn Công Đức

Kế toán trưởng

Lê Vy Thùy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc



Mai Ngọc Định