

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(đã được soát xét)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 40
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 40

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

### **CÔNG TY**

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009, lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 9) vào ngày 15 tháng 07 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty tại số 37 đường 3/2, 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch	
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên	
Ông Võ Thành Tài	Thành viên	
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên	
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên	(Có đơn từ nhiệm ngày 01/07/2024)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Ông Mai Ngọc Định - Tổng Giám đốc Công ty

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Mai Ngọc Đình**

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2024



**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Tại ngày 30/06/2024, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng do đang chờ quyết toán hoặc tạm ngừng thi công là 66,7 tỷ VND và các khoản phải thu tồn đọng là 14,4 tỷ VND chưa được Công ty đánh giá khả năng thu hồi. Chúng tôi chưa thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục này.

Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp là 39,5 tỷ VND và tiền cổ tức phải trả ứng với phần vốn nhà nước đầu tư là 25,7 tỷ VND. Khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản phải trả nêu trên chưa được ghi nhận do Công ty chờ hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của Chuẩn mực Việt Nam, tuy nhiên không thể thu thập đầy đủ thông tin cần thiết để có thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.



## Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 30/06/2024, Công ty có có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 146,2 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 575,39 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 48,51 tỷ VND. Trong tài sản ngắn hạn có các khoản phải thu tồn đọng gồm phải thu khác là 2,31 tỷ VND; phải thu khách hàng là 12,08 tỷ VND, và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng lớn là 66,7 tỷ VND, Nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 231,8 tỷ VND. Những sự kiện này cùng với các nội dung đã được nêu tại thuyết minh số 1 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do đã được nêu tại thuyết minh số 1.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

  
**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
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 29 tháng 08 năm 2024



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>526.886.269.190</b>	<b>458.217.489.767</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>40.664.944.906</b>	<b>8.388.456.309</b>
111	1. Tiền		28.624.944.906	6.711.396.309
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.040.000.000	1.677.060.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>5.960.000.000</b>	<b>400.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.960.000.000	400.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>156.915.397.675</b>	<b>138.816.787.898</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	106.021.071.495	100.286.844.859
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	26.797.438.051	15.032.368.931
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	5.382.849.922	5.982.849.922
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	49.979.622.023	48.780.308.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(31.265.583.816)	(31.265.583.816)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>308.394.362.394</b>	<b>288.093.357.557</b>
141	1. Hàng tồn kho		308.394.362.394	288.093.357.557
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.951.564.215</b>	<b>22.518.888.003</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	94.460.423	40.710.263
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.315.807.481	1.479.325.853
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	13.541.296.311	20.998.851.887

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>373.368.118.990</b>	<b>369.171.634.464</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>9.550.000.000</b>	-
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	9.550.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>24.065.470.199</b>	<b>25.689.999.309</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	10.501.551.928	11.899.990.482
222	- Nguyên giá		66.088.534.407	66.088.534.407
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.586.982.479)	(54.188.543.925)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	13.563.918.271	13.790.008.827
228	- Nguyên giá		16.970.824.000	16.970.824.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.406.905.729)	(3.180.815.173)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>298.669.860.104</b>	<b>302.372.882.690</b>
231	- Nguyên giá		347.426.324.153	347.426.324.153
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.756.464.049)	(45.053.441.463)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>12.289.875.915</b>	<b>11.326.668.063</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		7.521.166.445	6.557.958.593
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.768.709.470	4.768.709.470
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>28.537.100.004</b>	<b>29.364.053.768</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		98.537.082.305	98.537.082.305
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(70.000.000.000)	(69.173.046.236)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>255.812.768</b>	<b>418.030.634</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	255.812.768	418.030.634
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>900.254.388.180</b>	<b>827.389.124.231</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024*  
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>685.043.114.918</b>	<b>593.306.060.369</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>575.391.472.728</b>	<b>471.543.830.437</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	79.240.625.857	88.638.926.653
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	92.513.124.240	14.561.194.268
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.342.736.138	5.734.941.687
314	4. Phải trả người lao động		6.630.889.246	6.654.760.546
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	18.564.657.211	14.729.224.949
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	206.231.880.186	169.293.360.363
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	166.867.559.850	171.931.421.971
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>109.651.642.190</b>	<b>121.762.229.932</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	55.851.133.219	57.961.720.961
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	53.800.508.971	63.800.508.971
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>215.211.273.262</b>	<b>234.083.063.862</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>215.211.273.262</b>	<b>234.083.063.862</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		8.417.484.598	8.417.484.598
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(146.182.204.262)	(127.310.413.662)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(127.310.413.662)	(63.007.967.170)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(18.871.790.600)	(64.302.446.492)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>900.254.388.180</b>	<b>827.389.124.231</b>

Văn Công Đức  
Người lập biểu


Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng


Mai Ngọc Định  
Tổng Giám đốc



Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	80.479.671.209	20.974.910.370
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.479.671.209	20.974.910.370
11	3. Giá vốn hàng bán	25	78.602.376.690	24.383.282.781
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.877.294.519	(3.408.372.411)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	304.371.194	709.110.085
22	6. Chi phí tài chính	27	16.999.052.128	20.920.914.087
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		16.172.098.364	14.266.950.367
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	4.159.813.274	4.265.288.902
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(18.977.199.689)	(27.885.465.315)
31	9. Thu nhập khác	29	220.420.689	374.738.871
32	10. Chi phí khác	30	115.011.600	67.011.600
40	11. Lợi nhuận khác		105.409.089	307.727.271
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(18.871.790.600)	(27.577.738.044)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>(18.871.790.600)</u>	<u>(27.577.738.044)</u>

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng


  
  
Mai Ngọc Định  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2024

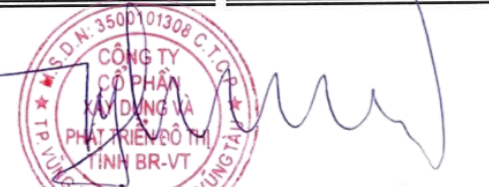
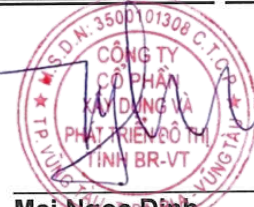


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(18.871.790.600)</b>	<b>(27.577.738.044)</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.327.551.696	5.774.974.716
03	- Các khoản dự phòng		826.953.764	6.653.963.720
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(304.371.194)	(910.655.539)
06	- Chi phí lãi vay		16.172.098.364	14.266.950.367
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3.150.442.030</b>	<b>(1.792.504.780)</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.077.535.829)	27.648.791.204
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(21.264.212.689)	(4.293.898.787)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		92.540.948.724	(4.525.859.937)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		108.467.706	280.142.228
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.912.130.418)	(1.366.982.951)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>61.545.979.524</b>	<b>15.949.686.977</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	201.545.454
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(15.510.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.000.000.000	782.415.069
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		304.371.194	709.110.085
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(14.205.628.806)</b>	<b>1.693.070.608</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		43.159.436.808	14.949.072.733
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(58.223.298.929)	(6.256.956.139)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(15.063.862.121)</b>	<b>8.692.116.594</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>32.276.488.597</b>	<b>26.334.874.179</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>8.388.456.309</b>	<b>6.144.151.142</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>3</b>	<b>40.664.944.906</b>	<b>32.479.025.321</b>

  
 Văn Công Đức  
 Người lập biểu

  
 Lê Vy Thùy  
 Kế toán trưởng

  
  
 Mai Ngọc Đình  
 Tổng Giám đốc  
 Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**

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

**Hình thức sở hữu vốn**

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty Cổ phần số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009, lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 9) vào ngày 15 tháng 07 năm 2024.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là: 77 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 66 người).

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

**Ngành nghề kinh doanh:**

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường là 12 tháng. Tuy nhiên, đối với hoạt động xây lắp có phát sinh một số công trình có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Trong kỳ, Công ty chủ yếu thực hiện các hợp đồng xây dựng lớn chuyển tiếp từ năm trước như Chung cư tái định cư đồng quốc lộ 56. Công trình này đang trong quá trình thi công dở dang tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và đã nghiệm thu quyết toán ghi nhận Doanh thu 20 đợt, bên cạnh đó Công ty cũng ký thêm được nhiều hợp đồng thi công mới nên khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong kỳ tăng mạnh. Những vấn đề này dẫn đến doanh thu hoạt động xây dựng và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ 6 tháng 2024 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

**Áp dụng giả định về khả năng hoạt động liên tục**

Tại thời điểm 30/06/2024, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 146,2 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 575,39 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 48,51 tỷ VND. Trong tài sản ngắn hạn có các khoản phải thu tồn đọng gồm phải thu khác là 2,31 tỷ VND; phải thu khách hàng là 12,08 tỷ VND, và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng lớn là 66,7 tỷ VND, Nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 231,8 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do sau:

- Căn cứ theo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và kế hoạch tương lai của công ty: Trong năm 2024, đơn vị sẽ tập trung để đẩy nhanh công tác thi công và làm việc với các chủ đầu tư để tháo gỡ các vướng mắc đối với các công trình chưa được quyết toán;



- Ban Lãnh đạo công ty đang liên tục thực hiện trao đổi với các cấp có thẩm quyền để xử lý dần các vấn đề liên quan đến các khoản nợ phải thu chưa thu hồi được. Bên cạnh đó, Công ty đang trong quá trình thống nhất với Hội đồng quản trị để đưa ra phương án hợp lý thực hiện khai thác trạm trộn bê tông xi măng 120m<sup>3</sup> để nâng cao doanh thu đối với các sản phẩm bê tông này.

### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp	Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất vật liệu xây dựng

Thông tin về các công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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

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

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

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

### 2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

### 2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính kế toán thời gian phân bổ chi phí trả trước
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## 2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6 Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.8 Hàng tồn kho

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

Giá trị 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 kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

## 2.9 Tài sản cố định

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

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

## 2.10 Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
--------------------------	--------

## 2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## 2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.



### 2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

### 2.14 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.



## 2.15 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.16 Vay

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

## 2.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.18 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí giá vốn công trình tạm trích trước... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

## 2.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

## 2.20 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ;

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

### **2.21 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

### **2.22 Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **2.23 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

#### *Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.



## 2.24 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 riêng giữa niên độ, 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

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

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	970.300.339	491.076.971
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.654.644.567	6.220.319.338
Các khoản tương đương tiền (i)	12.040.000.000	1.677.060.000
	<b>40.664.944.906</b>	<b>8.388.456.309</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 12.040.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu với lãi suất 1,9%/ năm.

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	5.960.000.000	-	400.000.000	-
	<b>5.960.000.000</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng có giá trị 5.960.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 2,9%/năm.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>98.537.082.305</b>	<b>(70.000.000.000)</b>	<b>98.537.082.305</b>	<b>(69.173.046.236)</b>
- Công ty CP Thành Chí (i)	28.537.082.305	-	28.537.082.305	-
- Công ty TNHH Du Lịch Udec (ii)	70.000.000.000	(70.000.000.000)	70.000.000.000	(69.173.046.236)
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>17.699</b>	<b>-</b>	<b>17.699</b>	<b>-</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (iii)	17.699	-	17.699	-
	<b><u>98.537.100.004</u></b>	<b><u>(70.000.000.000)</u></b>	<b><u>98.537.100.004</u></b>	<b><u>(69.173.046.236)</u></b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- (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 30 tháng 06 năm 2024, 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 30 tháng 06 năm 2024, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Du lịch UDEC là 100%.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty vẫn đang nắm giữ 01 cổ phiếu lẻ chưa bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID) có giá gốc là 17.699 VND.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con trong kỳ: xem Thuyết minh 36.



## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>24.901.549.253</b>	-	<b>31.077.037.118</b>	-
Công ty TNHH Du lịch UDEC	24.901.549.253	-	31.077.037.118	-
<b>Bên khác</b>	<b>81.119.522.242</b>	<b>(11.232.344.276)</b>	<b>69.209.807.741</b>	<b>(11.232.344.276)</b>
Công ty CP Tân Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	10.894.282.332	-
Công ty TNHH Cao Phú	11.037.663.632	(3.311.299.090)	11.037.663.632	(3.311.299.090)
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp: Công trình Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	-	-	3.209.655.594	-
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp: Công trình Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56	17.749.093.918	-	4.399.168.376	-
Các khách hàng khác	27.792.326.951	(7.921.045.186)	26.022.882.398	(7.921.045.186)
	<b>106.021.071.495</b>	<b>(11.232.344.276)</b>	<b>100.286.844.859</b>	<b>(11.232.344.276)</b>

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên khác</b>				
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng cầu đường Minh Đạt	2.404.469.000	-	2.404.469.000	-
Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
Công ty CP Ecocim	6.054.954.843	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bảo Minh VINA	2.208.060.934	-	-	-
Các khách hàng khác	13.867.990.274	-	10.365.936.931	-
	<b>26.797.438.051</b>	-	<b>15.032.368.931</b>	-

## 7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

### a) Ngắn hạn

Trong kỳ, Công ty đã cho Công ty TNHH Du lịch UDEC (công ty con - bên liên quan) theo hợp đồng vay vốn số 11/VCN.UDEC ngày 28 tháng 02 năm 2023, thời hạn cho vay là 11 tháng và lãi suất là 9,45%/năm, với số phải thu về cho vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 5.382.849.922 VND; khoản cho vay áp dụng hình thức đảm bảo là tín chấp với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 28 tháng 01 năm 2024, Công ty tiếp tục ký phụ lục gia hạn thời hạn vay thêm 6 tháng.

### b) Dài hạn

Trong kỳ, Công ty đã cho Công ty TNHH Du lịch UDEC (công ty con - bên liên quan) vay theo hợp đồng vay vốn số 138/VCN.UDEC ngày 06 tháng 05 năm 2024, thời hạn cho vay là 36 tháng và lãi suất là 5%/năm, với số phải thu về cho vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 9.550.000.000 VND; khoản cho vay áp dụng hình thức đảm bảo là tín chấp với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

## 8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	(4.262.330.606)	4.262.330.606	(4.262.330.606)
Phải thu về tạm ứng	17.341.086.948	(1.125.287.061)	16.132.029.192	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	48.000.000	-	78.000.000	-
Phải thu khác	28.328.204.469	(14.645.621.873)	28.307.948.204	(14.645.621.873)
- 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)
- Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
- Phải thu các đội thi công 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	5.466.989.737	(1.979.649.430)	5.446.733.472	(1.979.649.430)
	<b>49.979.622.023</b>	<b>(20.033.239.540)</b>	<b>48.780.308.002</b>	<b>(20.033.239.540)</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).

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 đi các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.



Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh: Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình của thị trường bất động sản.

Số dư phải thu tại ngày cuối kỳ 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.

## 9 NỢ XẤU

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng</b>	<b>26.925.245.731</b>	<b>15.692.901.455</b>	<b>26.925.245.731</b>	<b>15.692.901.455</b>
Công ty TNHH Cao Phú	11.037.663.632	7.726.364.542	11.037.663.632	7.726.364.542
Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
Các đối tượng khác	14.818.161.729	7.966.536.913	14.818.161.729	7.966.536.913
<b>b) Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>20.033.239.540</b>	<b>-</b>	<b>20.033.239.540</b>	<b>-</b>
Công ty CP Golf Việt Nam	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	-	3.178.597.616	-
Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	-	7.447.004.363	-
Các đối tượng khác	5.145.306.955	-	5.145.306.955	-
	<b><u>46.958.485.271</u></b>	<b><u>15.692.901.455</u></b>	<b><u>46.958.485.271</u></b>	<b><u>15.692.901.455</u></b>

## 10 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.521.298.137	-	1.776.223.482	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	306.153.151.935	-	285.599.541.832	-
Thành phẩm	719.912.322	-	717.592.243	-
	<b><u>308.394.362.394</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>288.093.357.557</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tê - Rạch Sỏi (i)	42.334.226.282	42.334.226.282
Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu (i)	21.427.715.444	21.427.715.444
Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành (i)	20.614.766.901	20.614.766.901
Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao (i)	17.024.501.224	17.024.501.224
San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải (i)	10.561.181.999	10.561.181.999
San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec (i)	15.598.880.033	15.598.880.033
Gia cố xi măng Cảng Cái Mép (i)	8.534.710.649	8.534.710.649
Thi công giao thông, thoát nước Hồ Tràm (i)	4.775.914.278	6.891.150.834
Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí PARADISE	9.365.747.510	-
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	31.558.908.992	30.994.585.025
Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận(i)	10.852.625.590	10.852.625.590
Công trình đường Nguyễn Tất Thành (i)	5.501.602.063	5.501.602.063
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)	977.916.782	977.916.782
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) (i)	994.095.342	994.095.342
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	19.438.266.787	13.812.614.731
Công trình thảm Bê tông nhựa nóng tuyến đường quản lý hệ thống kênh thuộc dự án hồ chứa nước Sông Ray trên địa bàn huyện Châu Đức	16.080.293.802	10.455.679.889
Công trình Đá dăm Gia cố xi măng	4.700.468.448	4.407.815.652
Các công trình khác (i)	50.261.029.360	49.065.172.943
	<b>306.153.151.935</b>	<b>285.599.541.832</b>

(i) Các công trình xây lắp đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục phê duyệt quyết toán. Ban Tổng giám đốc 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 thực hiện các công trình đã bỏ ra.

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	94.460.423	40.710.263
	<b>94.460.423</b>	<b>40.710.263</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.352.805	25.888.345
Chi phí sửa chữa tài sản	247.459.963	329.946.619
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	62.195.670
	<b>255.812.768</b>	<b>418.030.634</b>



**12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND	
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu năm	12.845.365.925		30.330.546.714		22.249.791.978		662.829.790		66.088.534.407	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.845.365.925</b>		<b>30.330.546.714</b>		<b>22.249.791.978</b>		<b>662.829.790</b>		<b>66.088.534.407</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu năm	8.875.024.424		25.044.094.867		19.709.330.599		560.094.035		54.188.543.925	
- Khấu hao trong kỳ	322.917.834		644.427.269		402.532.203		28.561.248		1.398.438.554	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9.197.942.258</b>		<b>25.688.522.136</b>		<b>20.111.862.802</b>		<b>588.655.283</b>		<b>55.586.982.479</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>										
Tại ngày đầu năm	3.970.341.501		5.286.451.847		2.540.461.379		102.735.755		11.899.990.482	
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>3.647.423.667</b>		<b>4.642.024.578</b>		<b>2.137.929.176</b>		<b>74.174.507</b>		<b>10.501.551.928</b>	

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 6.815.709.608 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 7.565.259.105 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 31.019.324.039 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 29.163.642.221 VND).

### 13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất có thời hạn (i)	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	16.970.824.000	16.970.824.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>16.970.824.000</b>	<b>16.970.824.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	3.180.815.173	3.180.815.173
- Khấu hao trong kỳ	226.090.556	226.090.556
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.406.905.729</b>	<b>3.406.905.729</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	13.790.008.827	13.790.008.827
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>13.563.918.271</b>	<b>13.563.918.271</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, các quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty bao gồm:

- Tiền sử dụng đất nộp ngân sách của lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999 m<sup>2</sup> với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 11 năm 2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;

- Chi phí mua lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm địa điểm đặt trạm trộn bê tông.

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 13.563.918.271 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 13.790.008.827 VND).

### 14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cho thuê (i)	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	341.295.248.153	341.295.248.153
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>341.295.248.153</b>	<b>341.295.248.153</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	45.053.441.463	45.053.441.463
- Khấu hao trong kỳ	3.703.022.586	3.703.022.586
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>48.756.464.049</b>	<b>48.756.464.049</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	296.241.806.690	296.241.806.690
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>292.538.784.104</b>	<b>292.538.784.104</b>

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 2.833.333.333 VND (doanh thu 6 tháng đầu năm 2023 là 4.250.000.000 VND). Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 24.



(i) Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07 tháng 03 năm 2007. Tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29 tháng 08 năm 2013 là 318,76 tỷ VND. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m<sup>2</sup> với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Hiện tại Khách sạn đang được công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê và đang được thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 292.538.784.104 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 296.241.806.690 VND).

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**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 1.572 m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đến năm 2025) (Xem thuyết minh số 17).

**15 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- Khu nhà ở Phú Mỹ	4.204.639.263	4.204.639.263	4.204.639.263	4.204.639.263
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.774.121.914	1.774.121.914	1.774.121.914	1.774.121.914
- Các công trình khác	1.542.405.268	1.542.405.268	579.197.416	579.197.416
	<b>7.521.166.445</b>	<b>7.521.166.445</b>	<b>6.557.958.593</b>	<b>6.557.958.593</b>

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>		
- Dự án Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp	1.778.342.519	1.778.342.519
- Khu nhà ở Châu Pha	1.746.606.152	1.746.606.152
- Các công trình khác	1.243.760.799	1.243.760.799
	<b>4.768.709.470</b>	<b>4.768.709.470</b>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.717.107.106</b>	<b>1.717.107.106</b>	<b>1.717.107.106</b>	<b>1.717.107.106</b>
Công ty CP Thành Chí	1.717.107.106	1.717.107.106	1.717.107.106	1.717.107.106
<b>Bên khác</b>	<b>77.523.518.751</b>	<b>77.523.518.751</b>	<b>86.921.819.547</b>	<b>86.921.819.547</b>
Công ty CP Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.047.469.109	5.047.469.109	5.423.120.109	5.423.120.109
Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	2.978.056.003	2.978.056.003	2.978.056.003	2.978.056.003
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	846.773.600	846.773.600	2.146.773.600	2.146.773.600
Công ty CP Tiến bộ quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Hoàng Lê	2.115.658.111	2.115.658.111	2.815.658.111	2.815.658.111
Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	5.698.236.364	5.698.236.364	6.298.236.364	6.298.236.364
Các người bán khác	43.607.785.124	43.607.785.124	50.030.434.920	50.030.434.920
	<b><u>79.240.625.857</u></b>	<b><u>79.240.625.857</u></b>	<b><u>88.638.926.653</u></b>	<b><u>88.638.926.653</u></b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty TNHH Bản Việt	489.850	489.850	489.850	489.850
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công Nghệ Việt	950.609.926	950.609.926	950.609.926	950.609.926
Công ty CP Tiến bộ quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Người bán khác	4.664.731.119	4.664.731.119	3.496.941.147	3.496.941.147
	<b><u>10.759.580.859</u></b>	<b><u>10.759.580.859</u></b>	<b><u>9.591.790.887</u></b>	<b><u>9.591.790.887</u></b>



17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
<b>Bên khác</b>		
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng 1 thành phố Vũng Tàu	-	9.641.786.855
Ông Trần Dũng (i)	80.102.825.091	-
Công ty CP Ecocim	3.288.156.809	-
Công ty TNHH Vận tải Thương mại Xây dựng Anh Hào	1.500.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Gia Anh	1.550.000.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	6.072.142.340	4.919.407.413
	<u><b>92.513.124.240</b></u>	<u><b>14.561.194.268</b></u>

- (i) Ông Trần Dũng nộp tiền mua tài sản là 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 1.572 m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đến năm 2025).

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng (i)	20.637.680.412	-	7.781.957.244	324.821.473	13.180.544.641	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	-	3.436.213.039	-	-	-	3.436.213.039
Thuế thu nhập cá nhân	419.805	451.802.023	89.818.182	-	-	541.200.400
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	963.207.852	-	481.603.926	-	481.603.926
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	360.751.670	-	4.000.000	4.000.000	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	883.718.773	-	-	-	883.718.773
	<b>20.998.851.887</b>	<b>5.734.941.687</b>	<b>7.875.775.426</b>	<b>810.425.399</b>	<b>13.541.296.311</b>	<b>5.342.736.138</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công các công trình	18.564.657.211	14.729.224.949
- Trích trước chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà số 42 Lô C dự án Khu nhà ở Phú Mỹ	1.716.507.645	1.716.507.645
- Công trình thăm Bê tông nhựa nóng tuyến đường quản lý hệ thống kênh thuộc dự án hồ chứa nước Sông Ray	8.520.791.069	6.904.199.854
- Công trình Đá dăm Gia cô xi măng	5.086.854.600	4.593.136.082
- Trích trước chi phí thi công Cảng Thị Vải theo hợp đồng thi công xây dựng số 191/2024/HĐXL-PKII-2-1-1/TVP-UDEC)	1.524.023.148	-
- Các công trình khác	1.716.480.749	1.515.381.368
	<b>18.564.657.211</b>	<b>14.729.224.949</b>

**20 PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	161.707.658	238.505.658
Phải trả các khoản bảo hiểm	2.720.214.109	2.234.942.109
Phải trả về cổ phần hoá (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
Cổ tức lợi nhuận phải trả (i)	29.219.900.470	29.219.900.470
Các khoản phải trả, phải nộp khác	134.639.614.919	98.109.569.096
- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	12.379.551.862	7.199.402.418
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	87.429.952.323	76.087.111.131
- Lãi vay phải trả cá nhân	465.275.025	617.709.973
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Công ty CP Ecocim	18.172.274.553	-
- Phải trả khác	7.819.783.371	5.832.567.789
	<b>206.231.880.186</b>	<b>169.293.360.363</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Các khoản phải trả, phải nộp khác		
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	55.851.133.219	57.961.720.961
	<b>55.851.133.219</b>	<b>57.961.720.961</b>

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Lãi vay phải trả	15.151.980.590	9.555.505.417
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
Cổ tức phải trả	29.219.900.470	29.219.900.470
	<b><u>83.862.324.090</u></b>	<b><u>78.265.848.917</u></b>
<b>d) Trong đó: Bên liên quan</b>		
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	65.195.386.350	65.195.386.350
	<b><u>65.195.386.350</u></b>	<b><u>65.195.386.350</u></b>

(i) Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp và Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp đã quá hạn là 39.490.443.030 VND và tiền cổ tức được chia cho phần vốn nhà nước đầu tư đã quá hạn là 25.704.943.320 VND (số cổ tức phải trả cho cổ đông lẻ còn lại là 3.514.957.150 VND). Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định giá trị khoản lãi chậm nộp phát sinh khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn Nhà nước (Xem thông tin tại Thuyết minh số 34).

(ii) Căn cứ theo thỏa thuận hai bên tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL05 ngày 25/05/2017 và các Phụ lục 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 về việc cơ cấu lại các khoản trả nợ gốc và lãi trong năm 2022 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số lãi vay mà Công ty phải trả cho Ngân hàng đến 30/06/2025 là 87.429.952.323 VND và số phải trả từ 01/07/2025 đến năm 2027 là 55.851.133.219 VND.



**21 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn (i)</b>						
Vay ngắn hạn	123.231.421.971	123.231.421.971	43.159.436.808	58.223.298.929	108.167.559.850	108.167.559.850
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	48.700.000.000	48.700.000.000	10.000.000.000	-	58.700.000.000	58.700.000.000
	<b>171.931.421.971</b>	<b>171.931.421.971</b>	<b>53.159.436.808</b>	<b>58.223.298.929</b>	<b>166.867.559.850</b>	<b>166.867.559.850</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn (ii)	112.500.508.971	112.500.508.971	-	-	112.500.508.971	112.500.508.971
	<b>112.500.508.971</b>	<b>112.500.508.971</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>112.500.508.971</b>	<b>112.500.508.971</b>
	(48.700.000.000)	(48.700.000.000)	(10.000.000.000)		(58.700.000.000)	(58.700.000.000)
	<b>63.800.508.971</b>	<b>63.800.508.971</b>			<b>53.800.508.971</b>	<b>53.800.508.971</b>

**c) Số vay và nợ thuế tài chính quá hạn chưa thanh toán**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
<b>Vay</b>	<b>137.176.656.109</b>	<b>15.151.980.590</b>	<b>115.229.252.538</b>	<b>9.555.505.417</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng	96.476.656.109	12.080.448.643	82.529.252.538	7.199.402.418
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà	40.700.000.000	3.071.531.947	32.700.000.000	2.356.102.999
Rịa - Vũng Tàu				

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2024		01/01/2024	
					VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Theo từng khế ước	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	100.782.142.809	92.893.811.971		
- Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu								
Vay cá nhân	VND	10,00%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp	7.385.417.041	30.337.610.000		
					<b>108.167.559.850</b>	<b>123.231.421.971</b>		

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2024		01/01/2024	
						VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>									
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	112.500.508.971	112.500.508.971		
						<b>112.500.508.971</b>	<b>112.500.508.971</b>		
						(58.700.000.000)	(48.700.000.000)		
						<b>53.800.508.971</b>	<b>63.800.508.971</b>		

Khoản đến hạn trả trong 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 bảo đảm đầy đủ.



**22 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>8.417.484.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(63.007.967.170)</b>	<b>298.385.510.354</b>
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(27.577.738.044)	(27.577.738.044)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>8.417.484.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(90.585.705.214)</b>	<b>270.807.772.310</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>8.417.484.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(127.310.413.662)</b>	<b>234.083.063.862</b>
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	(18.871.790.600)	(18.871.790.600)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>8.417.484.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(146.182.204.262)</b>	<b>215.211.273.262</b>



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

	30/06/2024 VND	Tỷ lệ %	01/01/2024 VND	Tỷ lệ %
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	236.911.920.000	67,69	236.911.920.000	67,69
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47	110.148.080.000	31,47
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,84	2.940.000.000	0,84
	<b>350.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 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 kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận:</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	29.219.900.470	29.219.900.470
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	29.219.900.470	29.219.900.470

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(294.000)	(294.000)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(294.000)	(294.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	34.706.000	34.706.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

**e) Các quỹ của công ty**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	8.417.484.598	8.417.484.598
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	<b>11.044.402.674</b>	<b>11.044.402.674</b>

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

**Tài sản cho thuê ngoài**

Ngày 25 tháng 04 năm 2024, Công ty đã có biên bản làm việc với Cty TNHH Du lịch UDEC về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê khách sạn từ ngày 01 tháng 05 năm 2024.



Công ty hiện đang cho thuê tài sản là Khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, thị xã Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại ngày 22 tháng 04 năm 2024, Công ty ký hợp đồng cho thuê tài sản số 88/HĐ.UDEC với công ty TNHH quản lý tài sản Taisei Việt Nam với thời hạn thuê 5 năm; các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau.

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	4.450.000.000	8.500.000.000
Từ 1 năm đến 5 năm	32.200.000.000	-

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

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Doanh thu của hoạt động xây lắp	60.288.936.548	15.270.264.243
Doanh thu bán hàng thành phẩm, hàng hóa khác	17.357.401.328	1.454.646.127
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.833.333.333	4.250.000.000
	<b>80.479.671.209</b>	<b>20.974.910.370</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	2.840.051.233	4.250.000.000

## 25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	57.210.260.724	14.299.856.065
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	17.689.093.380	6.333.831.230
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.703.022.586	3.749.595.486
	<b>78.602.376.690</b>	<b>24.383.282.781</b>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	-	1.296.813.954

## 26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	304.371.194	709.110.085
	<b>304.371.194</b>	<b>709.110.085</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	265.138.180	304.516.686

## 27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	16.172.098.364	14.266.950.367
Dự phòng tổn thất đầu tư	826.953.764	6.653.963.720
	<b>16.999.052.128</b>	<b>20.920.914.087</b>

## 28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.335.458.244	2.555.818.032
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	10.635.104	181.290.528
Chi phí khấu hao tài sản cố định	702.587.886	890.998.787
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	520.593.565	170.148.883
Chi phí khác bằng tiền	586.538.475	464.032.672
	<b>4.159.813.274</b>	<b>4.265.288.902</b>

## 29 THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	201.545.454
Tiền điện, thuê văn phòng cung cấp	218.647.962	173.193.417
Thu nhập khác	1.772.727	-
	<b>220.420.689</b>	<b>374.738.871</b>
Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	218.647.962	173.193.417

## 30 CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Tiền chậm nộp thuế	-	6.000.000
Tiền điện cung cấp	55.011.600	61.011.600
Phí trả nợ vay trước hạn	60.000.000	-
	<b>115.011.600</b>	<b>67.011.600</b>



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

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(18.871.790.600)	(27.577.738.044)
Các khoản điều chỉnh tăng	15.202.303.417	14.272.950.367
- Chi phí lãi vay không hợp lệ	15.202.303.417	14.266.950.367
- Các khoản chi phí không hợp lệ	-	6.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	(3.669.487.183)	(13.304.787.677)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.436.213.039	3.436.213.039
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>3.436.213.039</b>	<b>3.436.213.039</b>

**32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.699.136.597	10.854.243.919
Chi phí nhân công	5.685.439.023	5.276.117.729
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	108.774.153	171.781.615
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.327.551.696	5.774.974.716
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.863.748.137	9.928.142.112
Chi phí khác bằng tiền	3.311.267.195	934.210.379
	<b>102.999.916.801</b>	<b>32.942.470.470</b>

**33 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**

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

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Số tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường	43.159.436.808	14.949.072.733

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

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Số tiền thực trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	58.223.298.929	6.256.956.139

### 34 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 riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa có nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty.

### 35 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

### 36 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Udec	Công ty con

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	<u>6 tháng đầu năm 2024</u>	<u>6 tháng đầu năm 2023</u>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>2.840.051.233</b>	<b>4.250.000.000</b>
Công ty TNHH Du lịch Udec	2.840.051.233	4.250.000.000
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>-</b>	<b>1.296.813.954</b>
Công ty Cổ phần Thành Chí	-	1.296.813.954
<b>Lãi cho vay</b>	<b>265.138.180</b>	<b>304.516.686</b>
Công ty TNHH Du lịch Udec	265.138.180	304.516.686
<b>Thu nhập khác</b>	<b>218.647.962</b>	<b>173.193.417</b>
Công ty Cổ phần Thành Chí	218.647.962	173.193.417



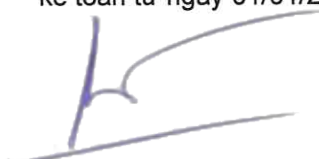
Thủ lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

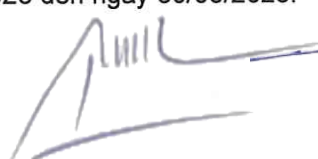
	Chức vụ	6 tháng đầu	6 tháng đầu
		năm 2024	năm 2023
		VND	VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	208.480.000	294.000.000
Ông Võ Thành Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	156.980.000	221.720.000
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm ngày 01/07/2024)	-	-
Ông Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/07/2024), trước đây là Phó Tổng Giám đốc	157.120.000	25.629.231
Ông Hồ Thanh Côn	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 02/07/2024); trước đây là Tổng Giám đốc	182.160.000	257.960.000
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	131.320.000	262.680.000
Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban Kiểm soát	109.120.000	218.320.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên BKS	68.200.000	136.480.000
Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên BKS	-	-

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

### 37 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

  
Mai Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2024