

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(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
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 39
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 39

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong 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

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 Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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;

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

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 2023, 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 hợp nhất 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 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

  
**Hồ Thanh Côn**

Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2023

**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 hợp nhất 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 2023, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 2023, và 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023*


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>444.218.808.100</b>	<b>446.008.390.597</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>40.652.651.112</b>	<b>14.338.241.741</b>
111	1. Tiền		5.868.616.480	6.161.181.741
112	2. Các khoản tương đương tiền		34.784.034.632	8.177.060.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>400.000.000</b>	<b>400.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		400.000.000	400.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>99.797.199.832</b>	<b>131.846.151.134</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	63.643.132.370	96.188.287.894
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	13.864.792.193	15.000.915.085
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	51.838.239.156	50.489.929.136
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(29.548.963.887)	(29.832.980.981)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>280.744.961.860</b>	<b>277.261.306.722</b>
141	1. Hàng tồn kho		280.744.961.860	277.261.306.722
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>22.623.995.296</b>	<b>22.162.691.000</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	318.905.301	105.958.379
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.297.330.505	1.292.120.405
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	21.007.759.490	20.764.612.216

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023  
 (Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>456.973.666.485</b>	<b>468.379.639.582</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>7.716.127.649</b>	<b>7.716.127.649</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	7.716.127.649	7.716.127.649
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>390.108.013.005</b>	<b>398.813.182.941</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	373.841.913.622	382.320.993.002
222	- Nguyên giá		540.280.833.878	541.178.869.035
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(166.438.920.256)	(158.857.876.033)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	16.266.099.383	16.492.189.939
228	- Nguyên giá		21.936.411.764	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.670.312.381)	(5.444.221.825)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>39.155.210.403</b>	<b>42.227.905.922</b>
231	- Nguyên giá		116.544.873.117	116.544.873.117
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(77.389.662.714)	(74.316.967.195)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>13.945.968.179</b>	<b>14.440.888.107</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.081.609.531	8.081.609.531
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.864.358.648	6.359.278.576
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>17.699</b>	<b>17.699</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.048.329.550</b>	<b>5.181.517.264</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.048.329.550	5.181.517.264
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>901.192.474.585</b>	<b>914.388.030.179</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023  
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>600.447.695.443</b>	<b>584.389.470.840</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>447.611.178.251</b>	<b>423.368.930.235</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	82.933.807.185	85.376.078.607
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	38.383.016.677	43.231.585.931
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	4.913.631.726	5.007.374.472
314	4. Phải trả người lao động		5.366.751.154	4.417.202.468
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	3.385.149.771	3.345.014.526
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	153.221.358.509	139.740.336.624
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	159.407.463.229	142.251.337.607
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>152.836.517.192</b>	<b>161.020.540.605</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	67.995.570.798	68.430.109.774
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	71.767.162.971	79.867.164.971
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	12.787.263.456	11.456.470.712
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	20	286.519.967	1.266.795.148
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>300.744.779.142</b>	<b>329.998.559.339</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>300.744.779.142</b>	<b>329.998.559.339</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.658.847	2.035.658.847
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(103.038.051.363)	(73.949.462.271)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(73.949.462.271)	(33.869.863.522)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(29.088.589.092)	(40.079.598.749)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.096.340.953	34.261.532.058
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>901.192.474.585</b>	<b>914.388.030.179</b>




Văn Công Đức  
 Người lập biểu



Lê Vy Thùy  
 Kế toán trưởng




  
 Hồ Thanh Côn  
 Tổng Giám đốc  
 Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2023	năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	33.591.015.892	78.329.093.624
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	8.530.092	5.580.421
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.582.485.800	78.323.513.203
11	4. Giá vốn hàng bán	26	38.695.056.241	72.750.597.777
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(5.112.570.441)	5.572.915.426
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	573.335.099	94.539.248
22	7. Chi phí tài chính	28	14.536.482.202	11.173.222.505
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		14.536.482.202	11.173.222.505
25	8. Chi phí bán hàng	29	1.248.371.262	1.398.205.637
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	7.342.194.195	8.131.633.506
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(27.666.283.001)	(15.035.606.974)
31	11. Thu nhập khác	31	427.362.943	253.384.694
32	12. Chi phí khác	32	684.067.395	360.120.960
40	13. Lợi nhuận khác		(256.704.452)	(106.736.266)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(27.922.987.453)	(15.142.343.240)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	-	103.292.301
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34	1.330.792.744	1.008.846.439
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>(29.253.780.197)</u>	<u>(16.254.481.980)</u>
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(29.088.589.092)	(16.452.170.594)
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(165.191.105)	197.688.614
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35		(474)

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

  
  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(27.922.987.453)</b>	<b>(15.142.343.240)</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.777.865.455	11.917.027.945
03	- Các khoản dự phòng		(1.264.292.275)	(781.811.360)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(774.880.553)	102.270.543
06	- Chi phí lãi vay		14.536.482.202	11.173.222.505
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(3.647.812.624)</b>	<b>7.268.366.393</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		32.084.611.022	83.562.572.724
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(3.483.655.138)	(17.216.280.542)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(5.654.829.120)	(49.655.875.265)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(584.839.280)	(935.251.633)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.088.543.485)	(10.310.875.737)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(141.526.179)	(2.493.951.862)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>16.483.405.196</b>	<b>10.218.704.078</b>
	<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		-	(135.512.509)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		201.545.454	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		573.335.099	119.143.889
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>774.880.553</b>	<b>(16.368.620)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		17.349.072.733	84.595.500.408
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(8.292.949.111)	(90.533.518.452)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>9.056.123.622</b>	<b>(5.938.018.044)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>26.314.409.371</b>	<b>4.264.317.414</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.338.241.741	12.218.703.744
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>40.652.651.112</u>	<u>16.483.021.158</u>

Văn Công Đức  
 Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
 Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn  
 Tổng Giám đốc  
 Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**

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

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là: 176 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là: 209 người).

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

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con trong kỳ là: xây lắp, kinh doanh bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và vận tải

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất 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 đông quốc lộ 56. Công trình này đang trong quá trình thi công dở dang tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, trong khi đó Công ty cũng không ký thêm được nhiều hợp đồng thi công mới nên khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong năm giảm mạnh. Những vấn đề này dẫn đến doanh thu hoạt động xây dựng và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ trong kỳ 6 tháng năm 2023 so với cùng kỳ năm trước. Đối với các công ty con, giai đoạn 6 tháng đầu năm, Công ty CP Thành Chí đã có quyết định đóng cửa mỏ và ngừng hoạt động khai thác từ tháng 3 năm 2022, khiến cho doanh thu sụt giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước. Tại Công ty TNHH Du lịch UDEC, do lượng khách xung quanh các khu công nghiệp lân cận lưu trú giảm nhiều dẫn đến doanh thu cho thuê phòng nghỉ và các dịch vụ đi kèm sụt giảm mạnh. Các lý do nêu trên đã dẫn đến doanh thu kỳ này giảm 44,7 tỷ VND tương đương giảm 57% so với cùng kỳ năm trước, lãi gộp giảm mạnh, lợi nhuận trước thuế âm 27,9 tỷ VND

**Cấu trúc tập đoàn**

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2023 bao gồm:

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

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

lần đầu ngày 10 tháng 11 năm 2006. Vốn điều lệ của Thành Chí là 43.890.000.000 VND. Địa chỉ của Thành Chí tại số 37 đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính là sản xuất công nghiệp, kinh doanh dịch vụ. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, 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 2023, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Du lịch UDEC là 100%.

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

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### **2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

#### *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

## 2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.5 Các khoản đầu tư tài chính

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

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.6 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.7 Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm. Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

## 2.8 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này 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
- Phần mềm vi tính	02 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

## 2.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 46 năm
--------------------------	-------------

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 2.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.11 Thuê hoạt động

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

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

Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng - Sản xuất Tân Thành (gọi tắt là Bên B).

Nội dung hợp tác: Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất có diện tích 38.828,5 m<sup>2</sup> tại xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 1057/QĐ.TTg ngày 20/08/2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đo trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh: Bên A: Góp 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án; Bên B: Góp 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án (bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình).

Phân chia kết quả kinh doanh: tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

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

Tại thời điểm 30/06/2023, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình của thị trường bất động sản.

## 2.13 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 01 – 03 năm.
- Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 -03 năm.

#### 2.14 Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.15 Vay

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

#### 2.16 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.

#### 2.17 Chi phí phải trả

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

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải 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.

#### 2.18 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

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

## 2.20 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.

### *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.

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

## 2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là: hàng bán bị trả lại.

Khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 2.22 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán 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.

## 2.23 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay.

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

## 2.24 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 tài chính hiện hành.

### Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, 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.

## 2.25 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 2.26 Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## 2.27 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	3.014.880.673	1.084.660.539
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.853.735.807	5.076.521.202
Các khoản tương đương tiền (i)	34.784.034.632	8.177.060.000
	<u>40.652.651.112</u>	<u>14.338.241.741</u>

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 34.784.034.632 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất từ 3,3%/năm đến 5,5 %/năm.

#### 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	400.000.000	-	400.000.000	-
	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi kỳ hạn 12 tháng có giá trị 400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0%/năm.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty vẫn đang nắm giữ 01 cổ phiếu lẻ chưa bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID) có giá gốc là 17.699 VND.

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>				
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp	-	-	26.606.974.632	-
Liên danh Lotte - Halla - Hanshin (LHH)	-	-	84.179.918	-
Công ty CP Tân Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Công ty TNHH Cao Phú	11.037.663.632	-	11.037.663.632	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	10.894.282.332	-
Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.002.931.747	-	4.461.156.245	-
Các khách hàng khác	27.062.099.250	(8.841.684.347)	29.457.875.726	(9.125.701.441)
	<b>63.643.132.370</b>	<b>(8.841.684.347)</b>	<b>96.188.287.894</b>	<b>(9.125.701.441)</b>

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>				
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Minh Đạt Công ty TNHH Thương mại Châu Âu Các đối tượng khác	2.404.469.000 2.261.963.000 9.198.360.193	- - -	2.404.469.000 2.261.963.000 10.334.483.085	- - -
	<b>13.864.792.193</b>	<b>-</b>	<b>15.000.915.085</b>	<b>-</b>

**7 PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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 Ký cược, ký quỹ	17.854.565.283 72.250.000	(1.125.287.061) -	16.983.828.711 72.250.000	(1.125.287.061) -
Phải thu khác	29.649.093.267	(15.319.661.873)	29.171.519.819	(15.319.661.873)
- Phải thu Công ty CP Tân Thành (i)	10.195.242.289	-	10.195.242.289	-
- Phải thu tiền lương chỉ vượt kế hoạch	3.178.597.616	(3.178.597.616)	3.178.597.616	(3.178.597.616)
- Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
- Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	(7.447.004.363)	7.447.004.363	(7.447.004.363)
- Các khoản phải thu khác	6.787.878.535	(2.653.689.430)	6.310.305.087	(2.653.689.430)
	<b>51.838.239.156</b>	<b>(20.707.279.540)</b>	<b>50.489.929.136</b>	<b>(20.707.279.540)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	7.716.127.649	-	7.716.127.649	-
	<b>7.716.127.649</b>	<b>-</b>	<b>7.716.127.649</b>	<b>-</b>

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05 tháng 02 năm 2004 giữa Công ty (gọi tắt là Bên A) và Công ty CP Đầu tư Xây dựng - Sản xuất Tân Thành (gọi tắt là Bên B).

Nội dung hợp tác: Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất có diện tích 38.828,5 m<sup>2</sup> tại xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 1057/QĐ.TTg ngày 20 tháng 08 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đồ trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06 tháng 07 năm 2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh: Bên A: Góp 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án; Bên B: Góp 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án (bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư và giá trị xây dựng Công trình).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, 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

## 8 NỢ XẤU

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	-	2.040.370.464	-
Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
Công ty TNHH Sản xuất nguyên liệu giấy Vũng Tàu	1.011.419.957	110.000.000	1.011.419.957	110.000.000
Các đối tượng khác	21.559.222.490	283.800.000	21.843.239.584	283.800.000
	<b>29.942.763.887</b>	<b>393.800.000</b>	<b>30.226.780.981</b>	<b>393.800.000</b>

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

## 9 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	5.343.274.972	-	4.880.264.139	-
Công cụ, dụng cụ	65.140.000	-	65.140.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	272.124.230.277	-	268.248.487.628	-
Thành phẩm	3.095.395.730	-	3.913.699.914	-
Hàng hoá	116.920.881	-	153.715.041	-
	<b>280.744.961.860</b>	<b>-</b>	<b>277.261.306.722</b>	<b>-</b>

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Các công trình xây lắp</b>	<b>272.124.230.277</b>	<b>268.248.487.628</b>
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tẻ - Rạch Sỏi	42.334.226.282	42.112.685.567
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)	13.836.169.634	13.836.169.634
Thi công giao thông, thoát nước Hồ Tràm (i)	6.891.150.834	6.891.150.834
Cầu máng Suối Giàu Sông Ray (i)	6.413.358.134	7.594.832.361
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	28.164.329.417	23.430.724.680
Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận	10.852.625.590	10.852.625.590
Công trình đường Nguyễn Tất Thành (i)	5.501.602.063	5.501.602.063
Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (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	2.770.061.798
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (i)	1.655.810.011	1.655.810.011
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) (i)	994.095.342	994.095.342
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	13.593.009.424	9.102.859.814
Bệnh viện dã chiến điều trị Covid 19	-	2.646.040.918
Các công trình khác (i)	41.110.507.496	42.940.641.241
	<b>272.124.230.277</b>	<b>268.248.487.628</b>

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

#### 10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	26.746.944
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	318.905.301	79.211.435
	<b>318.905.301</b>	<b>105.958.379</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản (i)	1.049.952.768	1.049.952.768
Chi phí sửa chữa tài sản	230.184.953	181.022.728
Công cụ dụng cụ xuất dùng	945.073.297	1.372.067.429
Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp PMI (ii)	3.409.565.066	2.160.334.779
Chi phí trả trước dài hạn khác	413.553.466	418.139.560
	<b>6.048.329.550</b>	<b>5.181.517.264</b>

(i) Phí cấp quyền khai thác khoáng sản là khoản phí Công ty CP Thành Chí đã nộp cho Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với mục đích khai thác đá, tương ứng với phần diện tích 5,8ha chưa được giải phóng mặt bằng tại Mỏ đá xây dựng lô 4, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2023, công ty con đang trong quá trình làm việc với cơ quan chức năng để được hoàn lại khoản phí này do mỏ đá không tiếp tục được cấp phép khai thác.

(ii) Phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Phú Mỹ I, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của 6 tháng đầu năm 2023 tại Công ty CP Thành Chí (công ty con)

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	418.852.337.512	89.885.430.628	30.053.868.218	2.387.232.677	541.178.869.035
- Thanh lý, nhượng bán	-	(289.162.430)	(608.872.727)	-	(898.035.157)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>418.852.337.512</b>	<b>89.596.268.198</b>	<b>29.444.995.491</b>	<b>2.387.232.677</b>	<b>540.280.833.878</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	68.609.331.478	64.256.993.747	24.329.082.377	1.662.468.431	158.857.876.033
- Khấu hao trong kỳ	5.460.445.632	2.224.947.280	679.049.970	114.636.498	8.479.079.380
- Thanh lý, nhượng bán	-	(289.162.430)	(608.872.727)	-	(898.035.157)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>74.069.777.110</b>	<b>66.192.778.597</b>	<b>24.399.259.620</b>	<b>1.777.104.929</b>	<b>166.438.920.256</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	350.243.006.034	25.628.436.881	5.724.785.841	724.764.246	382.320.993.002
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>344.782.560.402</b>	<b>23.403.489.601</b>	<b>5.045.735.871</b>	<b>610.127.748</b>	<b>373.841.913.622</b>

Trong đó, bao gồm tài sản cố định là bất động sản đầu tư khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) do Công ty mẹ cho công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê hoạt động đang được theo dõi trên khoản mục Bất động sản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 với nguyên giá là 341.295.248.153 VND, giá trị còn lại là 299.944.829.276 VND

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 5.946.121.736 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 7.343.029.326 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 2023 là 40.763.897.725 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 41.721.932.882 VND);

**12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất lâu dài VND	Phần mềm máy tính VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	2.250.000.000	30.000.000	19.656.411.764	21.936.411.764
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.250.000.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>19.656.411.764</b>	<b>21.936.411.764</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	-	30.000.000	5.414.221.825	5.444.221.825
- Khấu hao trong kỳ	-	-	226.090.556	226.090.556
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>30.000.000</b>	<b>5.640.312.381</b>	<b>5.670.312.381</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	2.250.000.000	-	14.242.189.939	16.492.189.939
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.250.000.000</b>	<b>-</b>	<b>14.016.099.383</b>	<b>16.266.099.383</b>

Quyền sử dụng đất lâu dài là khu đất quanh mỏ đá lô số 4 xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích lô đất: 2.351 m<sup>2</sup>. Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khai thác đá.

Quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 1.999 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ 12/11/2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;
- Lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông;
- Mỏ đá lô số 4 núi Ông Cầu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích mỏ đá: 16,46 ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16 tháng 09 năm 2022.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 30.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 30.000.000 VND)

**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	110.413.797.117	110.413.797.117
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>110.413.797.117</b>	<b>110.413.797.117</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	74.316.967.195	74.316.967.195
- Khấu hao trong kỳ	3.072.695.519	3.072.695.519
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>77.389.662.714</b>	<b>77.389.662.714</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	36.096.829.922	36.096.829.922
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>33.024.134.403</b>	<b>33.024.134.403</b>

Trong đó bao gồm Bất động sản đầu tư là nhà kho cho thuê tại Công ty CP Thành Chí (công ty con) có giá trị còn lại cuối kỳ là 33.024.134.403 VND.



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

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

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2023. 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.

**14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	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	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.774.121.914	1.774.121.914	1.774.121.914	1.774.121.914
- Các công trình khác	3.066.056.206	3.066.056.206	3.066.056.206	3.066.056.206
	<b>8.081.609.531</b>	<b>8.081.609.531</b>	<b>8.081.609.531</b>	<b>8.081.609.531</b>

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>5.864.358.648</b>	<b>6.359.278.576</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
- Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Xây dựng lại nhà kho số 5	833.137.957	833.137.957
- Công trình khác	1.243.760.799	1.738.680.727
	<b>5.864.358.648</b>	<b>6.359.278.576</b>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b><i>Bên khác</i></b>				
Công ty CP Tiên bộ Quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty CP Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	3.496.773.600	3.496.773.600	3.471.247.217	3.471.247.217
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.439.750.409	5.439.750.409	5.439.750.409	5.439.750.409
Công ty TNHH Thiết bị y tế Hoàng Lê	3.215.658.111	3.215.658.111	3.565.658.111	3.565.658.111
Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	6.498.236.364	6.498.236.364	6.498.236.364	6.498.236.364
Các người bán khác	47.053.848.261	47.053.848.261	49.171.646.066	49.171.646.066
	<b><u>82.933.807.185</u></b>	<b><u>82.933.807.185</u></b>	<b><u>85.376.078.607</u></b>	<b><u>85.376.078.607</u></b>
<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 CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.439.750.409	5.439.750.409	5.439.750.409	5.439.750.409
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
Các người bán khác	2.425.670.925	2.425.670.925	2.425.670.925	2.425.670.925
	<b><u>8.816.521.110</u></b>	<b><u>8.816.521.110</u></b>	<b><u>8.816.521.110</u></b>	<b><u>8.816.521.110</u></b>

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b><i>Bên khác</i></b>		
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng 1 thành phố Vũng Tàu	12.735.604.534	12.735.604.534
Ban quản lý dự án Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp	20.567.412.368	24.657.951.869
Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	5.079.999.775	5.838.029.528
	<b><u>38.383.016.677</u></b>	<b><u>43.231.585.931</u></b>

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

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	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)	20.403.440.741	200.562.076	875.315.848	1.103.280.680	20.646.588.015	215.744.518
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	3.348.256	8.530.092	11.878.348	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	-	3.577.739.218	-	141.526.179	-	3.436.213.039
Thuế thu nhập cá nhân	419.805	309.121.597	142.015.134	73.181.335	419.805	377.955.396
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	32.884.552	-	32.884.552	-	-
Các loại thuế khác	360.751.670	-	-	-	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	883.718.773	13.000.000	13.000.000	-	883.718.773
	<b>20.764.612.216</b>	<b>5.007.374.472</b>	<b>1.038.861.074</b>	<b>1.375.751.094</b>	<b>21.007.759.490</b>	<b>4.913.631.726</b>

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

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công các công trình	3.235.385.739	3.233.913.735
- 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
- Các công trình khác	1.518.878.094	1.517.406.090
Chi phí phải trả khác	149.764.032	111.100.791
	<b>3.385.149.771</b>	<b>3.345.014.526</b>

**19 PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	281.838.636	300.184.257
Phải nộp các khoản bảo hiểm	2.916.278.109	2.312.166.109
Bảo hiểm y tế	13.299.750	-
Bảo hiểm thất nghiệp	5.911.000	-
Phải trả về cổ phần hoá (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.513.587.984	97.637.543.228
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả của Công ty mẹ (i)	29.219.900.470	29.219.900.470
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cổ đông không kiểm soát của Công ty con	2.810.565.000	2.810.565.000
- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.461.971.358	104.342.436
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	57.208.242.447	47.668.161.114
- Lãi vay phải trả cá nhân	10.399.712	8.142.551
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Công ty CP Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
- Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường	4.058.077.690	4.058.077.690
- Phải trả các đối tượng khác	5.115.484.270	5.139.406.930
	<b><u>153.221.358.509</u></b>	<b><u>139.740.336.624</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	832.949.723	815.460.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.162.621.075	67.614.649.774
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	67.162.621.075	67.614.649.774
	<b><u>67.995.570.798</u></b>	<b><u>68.430.109.774</u></b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
- Lãi vay phải trả	3.772.513.970	-
- Phải trả về cổ phần hóa (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
- Cổ tức phải trả (i)	29.219.900.470	29.219.900.470
	<b><u>72.482.857.470</u></b>	<b><u>68.710.343.500</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. 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 38).

- (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 30/06/2024 là 57.208.242.447 VND và số phải trả từ 01/07/2024 đến năm 2027 là 67.162.621.075 VND.

**20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	286.519.967	1.266.795.148
	<u><b>286.519.967</b></u>	<u><b>1.266.795.148</b></u>

**21 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn (i)	109.351.333.607	109.351.333.607	17.349.072.733	8.192.947.111	118.507.459.229	118.507.459.229
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	32.900.004.000	32.900.004.000	8.100.002.000	100.002.000	40.900.004.000	40.900.004.000
	<b>142.251.337.607</b>	<b>142.251.337.607</b>	<b>25.449.074.733</b>	<b>8.292.949.111</b>	<b>159.407.463.229</b>	<b>159.407.463.229</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn (ii)	112.767.168.971	112.767.168.971	-	100.002.000	112.667.166.971	112.667.166.971
	<b>112.767.168.971</b>	<b>112.767.168.971</b>	<b>-</b>	<b>100.002.000</b>	<b>112.667.166.971</b>	<b>112.667.166.971</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(32.900.004.000)	(32.900.004.000)	(8.100.002.000)	(100.002.000)	(40.900.004.000)	(40.900.004.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>79.867.164.971</b>	<b>79.867.164.971</b>			<b>71.767.162.971</b>	<b>71.767.162.971</b>

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2023	01/01/2023
					VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	118.507.459.229	109.351.333.607
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	-	86.605.342.635
Vay cá nhân	VND	10%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	28.425.000.000	1.935.990.972
					<b>40.900.004.000</b>	<b>32.900.004.000</b>
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	40.700.000.000	32.700.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	200.004.000	200.004.000
					<b>159.407.463.229</b>	<b>142.251.337.607</b>

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	VND	
							30/06/2023	01/01/2023
<b>Vay dài hạn</b>								
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	144 tháng	2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	112.500.508.971	112.500.508.971
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	36 tháng	2024	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp (*)	166.658.000	266.660.000
							<b>112.667.166.971</b>	<b>112.767.168.971</b>
							(40.900.004.000)	(32.900.004.000)
							<b>71.767.162.971</b>	<b>79.867.164.971</b>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

**Khoản đến hạn trả sau 12 tháng**

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



**22 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.658.847</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>16.710.322.535</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(32.383.362.530)</b>	<b>35.856.421.485</b>	<b>373.159.548.507</b>
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(16.452.170.594)	-	(16.452.170.594)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.658.847</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>16.710.322.535</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(48.835.533.124)</b>	<b>35.856.421.485</b>	<b>356.707.377.913</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.658.847</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>16.710.322.535</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(73.949.462.271)</b>	<b>34.261.532.058</b>	<b>329.998.559.339</b>
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	(29.088.589.092)	(165.191.105)	(29.253.780.197)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.658.847</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>16.710.322.535</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(103.038.051.363)</b>	<b>34.096.340.953</b>	<b>300.744.779.142</b>

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

	30/06/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	236.911.920.000	67,69%	236.911.920.000	67,69%
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47%	110.148.080.000	31,47%
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,84%	2.940.000.000	0,84%
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- <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**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	16.710.322.535	16.710.322.535
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	<b>19.337.240.611</b>	<b>19.337.240.611</b>

**23 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

- Hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Phú Mỹ I, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với mục đích xây dựng kho bãi. Diện tích khu đất thuê là 176.665 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định thỏa thuận giữa hai bên;

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	15.270.264.243	46.012.411.896
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	10.947.358.320	22.248.934.082
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.373.393.329	10.067.747.646
	<b><u>33.591.015.892</u></b>	<b><u>78.329.093.624</u></b>

**25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	8.530.092	5.580.421
	<b><u>8.530.092</u></b>	<b><u>5.580.421</u></b>

**26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	14.299.856.065	41.268.858.119
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	13.242.953.126	19.290.829.247
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.152.247.050	12.190.910.411
	<b><u>38.695.056.241</u></b>	<b><u>72.750.597.777</u></b>

**27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	573.335.099	94.539.248
	<b><u>573.335.099</u></b>	<b><u>94.539.248</u></b>

**28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	14.536.482.202	11.173.222.505
	<b><u>14.536.482.202</u></b>	<b><u>11.173.222.505</u></b>

**29 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	585.968.468	619.186.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	662.402.794	779.018.895
	<b>1.248.371.262</b>	<b>1.398.205.637</b>

**30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.745.990.818	5.074.925.686
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	181.290.528	187.370.668
Chi phí khấu hao tài sản cố định	976.585.787	559.696.833
Thuế, phí và lệ phí	7.169.769	17.749.779
Hoàn nhập dự phòng	(284.017.094)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	170.148.883	193.701.231
Chi phí khác bằng tiền	1.545.025.504	2.098.189.309
	<b>7.342.194.195</b>	<b>8.131.633.506</b>

**31 THU NHẬP KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	201.545.454	-
Tiền điện, thuê văn phòng cung cấp	118.181.817	105.119.283
Thu nhập khác	107.635.672	148.265.411
	<b>427.362.943</b>	<b>253.384.694</b>

**32 CHI PHÍ KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	196.809.791
Tiền điện, nước cung cấp	6.000.000	5.875.200
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm, vi phạm hành chính	46.887.951	66.320.875
Chi phí khấu hao máy móc do dùng dở dũa	631.179.444	-
Các khoản khác	-	91.115.094
	<b>684.067.395</b>	<b>360.120.960</b>

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	103.292.301
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>103.292.301</b>

**34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	12.787.263.456	11.456.470.712
	<b>12.787.263.456</b>	<b>11.456.470.712</b>

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.330.792.744	1.008.846.439
	<b>1.330.792.744</b>	<b>1.008.846.439</b>

**35 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(29.088.589.092)	(16.452.170.594)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(29.088.589.092)	(16.452.170.594)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	34.706.000	34.706.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(838)</b>	<b>(474)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.127.190.300	34.507.856.846
Chi phí nhân công	11.246.812.017	11.668.818.941
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	171.781.615	187.370.668
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.777.865.455	11.917.027.945
Thuế, phí và lệ phí	10.169.769	27.056.949
Chi phí dự phòng	(284.017.094)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.708.792.424	41.703.402.056
Chi phí khác bằng tiền	3.192.458.850	3.415.428.439
	<b>49.951.053.336</b>	<b>103.426.961.844</b>

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

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	17.349.072.733	84.595.500.408

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	8.292.949.111	90.533.518.452

**38 THÔNG TIN KHÁC**

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

**39 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 hợp nhất giữa niên độ này.

**40 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa	Hoạt động dịch vụ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.270.264.243	10.938.828.228	7.373.393.329	33.582.485.800
Giá vốn hàng bán	14.299.856.065	13.242.953.126	11.152.247.050	38.695.056.241
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>970.408.178</b>	<b>(2.304.124.898)</b>	<b>(3.778.853.721)</b>	<b>(5.112.570.441)</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ</b>				
Tài sản bộ phận	402.441.782.783	25.804.355.195	349.796.127.834	778.042.265.812
Tài sản không phân bổ				123.150.208.773
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>402.441.782.783</b>	<b>25.804.355.195</b>	<b>349.796.127.834</b>	<b>901.192.474.585</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	102.437.959.903	5.836.965.920	26.826.793.621	135.101.719.444
Nợ phải trả không phân bổ				465.345.975.999
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>102.437.959.903</b>	<b>5.836.965.920</b>	<b>26.826.793.621</b>	<b>600.447.695.443</b>

**b) Theo lĩnh vực địa lý**

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

#### 41 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
Các cá nhân là người quản lý theo danh sách dưới đây	

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

	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	146.880.000	208.560.000
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	128.860.000	182.800.000
Ông Võ Thành Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	110.780.000	156.840.000
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	107.441.600	157.080.000
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	131.180.000	131.140.000
Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban kiểm soát	109.060.000	109.060.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên ban kiểm soát	68.240.000	68.240.000
Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên ban kiểm soát	-	-
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 24/06/2022)	-	37.986.923


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

#### 42 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

  
  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 29 tháng 08 năm 2023