

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022

Ngày 12 tháng 12 năm 2022
Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Tuấn



MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán | 4 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 9 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 10 - 11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 12 -30 |

M. U. S. A. I. I.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 1.069.804.948.926 | 1.135.953.236.638 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | | 11.007.402.298 | 3.858.780.839 |
| 111 | 1. Tiền | 4 | 11.007.402.298 | 3.858.780.839 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 13.300.000.000 | 18.900.000.000 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5 | 13.300.000.000 | 18.900.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 823.903.364.233 | 846.089.651.930 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6.1 | 573.603.059.901 | 616.401.572.515 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6.2 | 14.242.156.096 | 26.595.288.373 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 107.694.615.028 | 66.759.615.028 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 152.235.751.392 | 150.350.614.656 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (23.872.218.184) | (14.017.438.642) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | 221.495.147.051 | 262.053.612.330 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 9 | 221.495.147.051 | 262.053.612.330 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 99.035.344 | 5.051.191.539 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 14 | 99.035.344 | 86.212.857 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | - | 3.072.105.636 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 16 | - | 1.892.873.046 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 120.317.546.702 | 51.973.381.941 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 8.873.859.878 | 28.200.365.849 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 8.394.025.290 | 27.707.242.963 |
| 222 | Nguyên giá | | 77.850.312.026 | 135.944.483.735 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (69.456.286.736) | (108.237.240.772) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 479.834.588 | 493.122.886 |
| 228 | Nguyên giá | | 662.200.000 | 662.200.000 |
| 229 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (182.365.412) | (169.077.114) |
| 230 | II. Bất động sản đầu tư | 12 | 10.597.263.218 | 6.979.084.013 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 208.444.552.709 | 204.626.971.103 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (197.847.289.491) | (197.647.887.090) |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | | 55.043.891.559 | - |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 13 | 55.043.891.559 | - |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 5 | 225.563.020 | 313.866.000 |
| 253 | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| 254 | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (1.574.436.980) | (1.486.134.000) |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 45.576.969.027 | 16.480.066.079 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 44.680.490.133 | 15.583.587.185 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 896.478.894 | 896.478.894 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 1.190.122.495.628 | 1.187.926.618.579 |

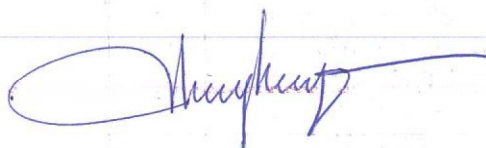
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9
 (NL)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.178.678.093.291 | 1.178.360.054.675 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.014.207.126.830 | 1.085.833.039.425 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 289.641.873.116 | 266.199.249.404 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 177.032.745.064 | 195.212.980.839 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 12.058.006.088 | 143.489.884 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 8.531.587.585 | 8.362.947.490 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 171.943.921.431 | 139.175.248.336 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 20 | 3.243.560.400 | 1.434.581.475 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 19 | 67.950.960.183 | 88.849.063.446 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 21 | 283.347.792.404 | 385.926.597.992 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 456.680.559 | 528.880.559 |
| 330 | I. Nợ dài hạn | | 164.470.966.461 | 92.527.015.250 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 19 | 139.279.678.000 | 92.527.015.250 |
| 338 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | 25.191.288.461 | - |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 11.444.402.337 | 9.566.563.904 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22.1 | 11.444.402.337 | 9.566.563.904 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| 415 | 2. Cổ phiếu quỹ | | 120.000.000.000 | (3.186.169.620) |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (3.186.169.620) | (107.247.266.476) |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước | | (107.247.266.476) | (108.938.448.521) |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 1.877.838.433 | 1.691.182.045 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 1.190.122.495.628 | 1.187.926.618.579 |

510
IG I
PHÁ
DỰ
-V
ỀM



Phạm Thị Phương
Người lập



Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



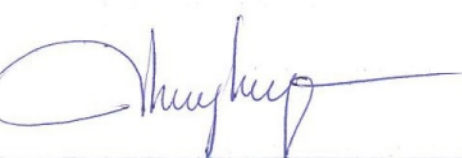
Trần Thạch Tân
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 12 năm 2022


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho kì kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Đơn vị tính: VND


| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 4/2022 | Quý 4/2021 | Lũy kế đến Quý 4/2022 | Lũy kế đến Quý 4/2021 |
|-------|--|-------------|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1 | 178.765.053.302 | 209.881.535.293 | 394.024.950.197 | 209.881.535.293 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 178.765.053.302 | 209.881.535.293 | 394.024.950.197 | 209.881.535.293 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 24 | 174.256.589.324 | 172.487.923.386 | 373.596.076.626 | 172.487.923.386 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 4.508.463.978 | 37.393.611.907 | 20.428.873.571 | 37.393.611.907 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 23.1 | 3.878.304.366 | 14.825.087.594 | 16.825.024.658 | 14.825.087.594 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 25 | 6.939.432.682 | 36.191.988.514 | 31.169.396.300 | 36.191.988.514 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 6.939.432.682 | 33.470.983.082 | 31.169.396.300 | 33.470.983.082 |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 16.391.994.158 | 16.491.399.799 | 28.235.613.525 | 16.491.399.799 |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (14.944.658.496) | (464.644.812) | (22.151.111.596) | (464.688.812) |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 28 | 34.809.784.443 | 5.447.653.627 | 41.045.732.623 | 5.447.653.627 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 28 | 264.224.181 | 2.398.377.882 | 7.203.496.575 | 2.398.377.882 |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | | 34.545.560.262 | 3.049.275.745 | 33.842.236.048 | 3.049.275.745 |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận trước thuế | | 19.600.901.766 | 2.584.586.933 | 11.691.124.452 | 2.584.586.933 |
| 51 | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 29.1 | 9.813.286.019 | 810.113.449 | 9.813.286.019 | 1.030.948.851 |
| 52 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 29.2 | | 83.291.439 | | 83.291.439 |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 9.787.615.747 | 1.691.182.045 | 1.877.838.433 | 1.691.182.045 |
| 70 | 17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | 5% | 1% | 0.46% | 1% |



Phạm Thị Phương
Người lập



Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



Trần Thạch Tân
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho kì kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

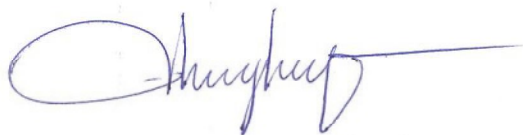
Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 |
|-------|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận trước thuế | | 1.877.838.433 | 2.584.586.933 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình | 10 | 11.066.354.582 | 23.910.178.201 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 9.943.082.522 | 94.969.456 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | 23.1 | (58.232.022.030) | (16.572.382.964) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 25 | 31.169.396.300 | 33.470.983.082 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (4.175.350.193) | 43.188.334.708 |
| 09 | Giảm/(tăng) các khoản phải thu | | 65.842.383.084 | 40.328.154.947 |
| 10 | Giảm/(tăng) hàng tồn kho | | 36.740.883.673 | (49.802.587.241) |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả | | 87.882.729.396 | 104.739.551.500 |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | (29.109.725.435) | (12.660.597.341) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | - | (19.962.183.961) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | - | (2.918.394.951) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | - | (73.600.000) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | | 157.180.920.525 | 102.838.677.661 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) | | (55.043.891.559) | - |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 17.734.109.620 | 2.419.315.619 |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (285.942.200.000) | (84.640.000.000) |
| | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 250.607.200.000 | 23.100.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | - | 1.242.725.003 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư | | (72.644.781.939) | (57.877.959.378) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 123.326.403.704 | 148.182.493.271 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (200.713.920.831) | (192.859.726.630) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính | | (77.387.517.127) | (44.677.233.359) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho kì kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022 | Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022 |
|-------|---|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | 7.148.621.459 | 283.484.924 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 3.858.780.839 | 3.575.295.915 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 11.007.402.298 | 3.858.780.839 |



Phạm Thị Phương
Người lập



Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



Trần Thành Tân
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (“Công ty”) là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần, tiền thân là Công ty Xây dựng số 9 được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định số 129/BXD-TC ngày 15 tháng 11 năm 1977 của Bộ Xây Dựng.

Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng và hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 04 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 03 năm 2022.

Hoạt động chính của Công ty là bất động sản, xây lắp, cung cấp dịch vụ và thương mại

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

| | | |
|---|---|--|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp | - | được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính.

3.5 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. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

| | |
|------------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị | 5 - 15 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 6 năm |
| Tài sản khác | 5 - 25 năm |
| Quyền sử dụng đất | 47 năm |
| Phần mềm quản lý | 10 năm |
| Tài sản cố định vô hình khác | 20 năm |

3.6 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 | 47 năm |
| Máy móc, thiết bị | 10 - 20 năm |

Tòa nhà Vinaconex 9 tại Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội chủ yếu được sử dụng để cho thuê, Công ty chỉ sử dụng một phần nhỏ diện tích để sử dụng. Vì vậy toàn bộ giá trị tài sản của tòa nhà này được Công ty theo dõi trên khoản mục "Bất động sản đầu tư".

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 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.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

3.11 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước công trình xây lắp, dự án Bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

3.12 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 *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 sau đây:

- a) Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:
 - Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ;
 - Cổ phiếu lẻ mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;
 - Cổ phiếu lô lẻ mua lại theo yêu cầu của cổ đông.
- b) Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thưởng theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên.

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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và 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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu bán bất động sản

- Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

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 năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau.

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

3.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình mật thiết của họ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Tiền mặt | 98.575.123 | 123.553.779 |
| Tiền gửi ngân hàng | 10.908.827.175 | 3.735.227.060 |
| TỔNG CỘNG | <u>11.007.402.298</u> | <u>3.858.780.839</u> |

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|----------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Đầu tư ngắn hạn | 13.300.000.000 | - | 18.900.000.000 | - |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 13.300.000.000 | - | 18.900.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>13.300.000.000</u> | <u>-</u> | <u>18.900.000.000</u> | <u>-</u> |

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Các khoản đầu tư khác | 1.800.000.000 | (1.574.436.980) | 1.800.000.000 | (1.486.134.000) |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai | 1.250.000.000 | (1.250.000.000) | 1.250.000.000 | (1.250.000.000) |
| - Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn | 550.000.000 | (324.436.980) | 550.000.000 | (236.134.000) |
| TỔNG CỘNG | <u>1.800.000.000</u> | <u>(1.574.436.980)</u> | <u>1.800.000.000</u> | <u>(1.486.134.000)</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Ban Điều hành Thi công giai đoạn 1 | | | | |
| Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh | 211.672.017.818 | - | 258.214.693.850 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long | 70.479.805.546 | - | 70.479.805.546 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm | 31.673.102.511 | - | 29.513.410.469 | - |
| Công ty Cổ phần Xi măng Xuân Thành | 19.200.392.700 | - | 17.152.524.700 | - |
| Công ty Cổ phần sản xuất xi măng Bạch Đằng | 16.991.204.911 | - | - | - |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ sản xuất Bình An An | 32.011.563.010 | - | - | - |
| Công ty CP đầu tư và xây lắp Sông Đà | 18.414.461.650 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng TNG | 37.119.096.657 | - | 24.167.178.074 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 136.041.415.098 | (12.869.769.463) | 216.873.959.876 | (12.433.490.887) |
| TỔNG CỘNG | 573.603.059.901 | (12.869.769.463) | 616.401.572.515 | (12.433.490.887) |

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1 | 2,880,967,062 | - | 3.180.967.062 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Hà Group | 1,138,949,000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội thất Sài Gòn Xanh | 1.805.250.744 | - | 13.413.253.375 | - |
| Công ty TNHH Lực Nguyên Khang | 1.152.327.600 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần AAV Group- CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIẾN SƠN ĐỊA ỐC | 1.000.000.000 | - | - | - |
| Các khoản trả trước người bán khác | 6.264.661.690 | (1,244,099,353) | 10.001.067.936 | (1.199.558.362) |
| | 14.242.156.096 | (1,244,099,353) | 26.595.288.373 | (1.199.558.362) |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|---|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới | 350.000.000 | - | 350.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1 | 1.569.615.028 | - | 1.569.615.028 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam | 105.775.000.000 | - | 43.840.000.000 | - |
| Phải thu đối tác thương mại về cho vay | - | - | 21.000.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 107.694.615.028 | - | 66.759.615.028 | - |

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Tạm ứng cho nhân viên | 65.752.459.471 | (50.000.000) | 47.509.146.163 | - |
| Ký quỹ, ký cược | 878.200.513 | - | 16.497.680.868 | - |
| Phải thu khác | 85.605.091.408 | (685.225.567) | 86.343.787.625 | (349.389.393) |
| TỔNG CỘNG | 152.235.751.392 | (735.225.567) | 150.350.614.656 | (349.389.393) |

9. HÀNG TỒN KHO

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 87.979.229 | - | 1.606.524.436 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 210.347.988.308 | - | 260.447.087.894 | - |
| Thành phẩm | 8.235.136.878 | - | - | - |
| TỔNG CỘNG | 218.671.104.415 | - | 262.053.612.330 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị văn phòng | Tài sản cố định khác | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 19.000.547.569 | 92.978.387.962 | 10.382.995.037 | 8.887.240.728 | 4.695.312.439 | 135.944.483.735 |
| - Thanh lý tài sản trong kỳ | 250.287.273 | 52.075.386.486 | - | 4.114.950.028 | 1.653.547.922 | 58.094.171.709 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 18.750.260.296 | 40.903.001.476 | 10.382.995.037 | 4.772.290.700 | 3.041.764.517 | 77.850.312.026 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 11.975.145.517 | 73.201.149.954 | 10.217.013.261 | 8.730.426.621 | 4.113.505.419 | 108.237.240.772 |
| - Khấu hao trong kỳ | 6.781.995.315 | 3.789.395.668 | 138.187.178 | 30.196.740 | 113.888.982 | 10.853.663.883 |
| - Thanh lý tài sản trong kỳ | 250.287.273 | 43.621.338.450 | - | 4.114.950.028 | 1.648.042.168 | 49.634.617.919 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 18.506.853.559 | 33.369.207.172 | 10.355.200.439 | 4.645.673.333 | 2.579.352.233 | 69.456.286.736 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 7.025.402.052 | 19.777.238.008 | 165.981.776 | 156.814.107 | 581.807.020 | 27.707.242.963 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 243.406.737 | 7.533.794.304 | 27.794.598 | 126.617.367 | 462.412.284 | 8.394.025.290 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

| | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 500.000.000 | 109.200.000 | 53.000.000 | 662.200.000 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 500.000.000 | 109.200.000 | 53.000.000 | 662.200.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 27.920.744 | 109.200.000 | 31.956.370 | 169.077.114 |
| - Khấu hao trong kỳ | 10.638.298 | - | 2.650.000 | 13.288.298 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 38.559.042 | 109.200.000 | 34.606.370 | 182.365.412 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 472.079.256 | - | 21.043.630 | 493.122.886 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 461.440.958 | - | 18.393.630 | 479.834.588 |

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Bất động sản chờ tăng giá | Tổng cộng |
|--------------------------------|------------------------|------------------|---------------------------|-----------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 152.934.601.651 | 51.692.369.452 | - | 204.626.971.103 |
| - Tăng trong kỳ | - | - | 3.817.581.606 | 3.817.581.606 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 152.934.601.651 | 51.692.369.452 | 3.817.581.606 | 208.444.552.709 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 146.635.752.013 | 51.012.135.077 | - | 197.647.887.090 |
| - Khấu hao trong kỳ | 179.967.133 | 19.435.268 | - | 199.402.401 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 146.815.719.146 | 51.031.570.345 | - | 208.444.552.709 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 6.298.849.638 | 680.234.375 | - | 6.979.084.013 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 6.118.882.505 | 680.799.107 | 3.817.581.606 | 10.597.263.218 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|-----------------------|------------|
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Dự án cải tạo, nâng cấp và sửa chữa tòa nhà văn phòng | 52.719.968.965 | - |
| TỔNG CỘNG | 52.719.968.965 | - |

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a) Ngắn hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Phí bảo hiểm | 93.609.143 | 74.505.205 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 61.362.813 | 11.707.652 |
| TỔNG CỘNG | 154.971.956 | 86.212.857 |

b) Dài hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 630.097.633 | 298.058.343 |
| Chi phí sửa chữa lớn | 20.862.031 | 150.871.609 |
| Chi phí thuê văn phòng | 35.697.345.746 | 15.119.802.164 |
| Các khoản khác | - | 14.855.069 |
| TỔNG CỘNG | 36.348.305.410 | 15.583.587.185 |

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma | 50.133.803.421 | 50.133.803.421 | 55.320.275.133 | 55.320.275.133 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 | 49.203.284.791 | 49.203.284.791 | 54.670.316.435 | 54.670.316.435 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Thịnh | 9.810.233.700 | 9.810.233.700 | 11.659.768.500 | 11.659.768.500 |
| Phải trả các đối tượng khác | 131.305.898.293 | 131.305.898.293 | 144.548.889.336 | 144.548.889.336 |
| TỔNG CỘNG | 240.453.220.205 | 240.453.220.205 | 266.199.249.404 | 266.199.249.404 |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 12.674.050.319 | 13.570.589.518 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG | 16.540.182.972 | 14.000.000.000 |
| Tổng Công ty Thăng Long - CTCP | 74.500.000.000 | 61.103.977.329 |
| Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt | 6.600.000.000 | 6.600.000.000 |
| Các khoản người mua trả tiền trước khác | 66.718.511.773 | 99.938.413.992 |
| TỔNG CỘNG | <u>177.032.745.064</u> | <u>195.212.980.839</u> |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <i>Phải trả</i> | <i>Tại ngày 01/01/2022</i> | <i>Số phải nộp trong kỳ</i> | <i>Số đã nộp trong kỳ</i> | <i>Tại ngày 31/12/2022</i> |
| Thuế thu nhập cá nhân | 110.924.916 | 609.379.130 | 409.827.181 | 310.476.865 |
| Thuế GTGT | | 38.985.462.403 | 34.380.797.672 | 4.604.664.731 |
| Thuế TNDN | (1.892.873.046) | 9.813.286.019 | 810.113.449 | 7.110.299.524 |
| Thuế khác | 32.564.968 | 18.962.367.298 | 18.962.367.298 | 32.564.968 |
| TỔNG CỘNG | <u>(1.749.383.162)</u> | <u>68.370.494.850</u> | <u>54.563.105.600</u> | <u>12.058.006.088</u> |

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Chi phí lãi vay | 1.665.641.483 | 3.360.581.227 |
| Chi phí đất thương phẩm Dự án Chi Đông | 75.211.018.348 | 75.211.018.348 |
| Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông | 52.525.874.155 | 52.525.874.155 |
| Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú | 2.934.541.353 | 2.934.541.353 |
| Trích trước chi phí hạ tầng Khu nhà ở Ninh Bình | 670.399.065 | 670.399.065 |
| Chi phí phải trả về xây lắp | 34.883.141.515 | 4.281.227.302 |
| Chi phí phải trả khác | 4.053.305.512 | 191.606.886 |
| TỔNG CỘNG | <u>171.943.921.431</u> | <u>139.175.248.336</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Ngắn hạn | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Kinh phí công đoàn | 1.660.635.551 | 1.306.058.835 |
| Bảo hiểm xã hội | 2.028.395.934 | 5.045.757.205 |
| Bảo hiểm y tế | 38.011.221 | 5.262.656 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 16.337.228 | 8.061.744 |
| Phải trả về cổ phần hóa | 34.580.000 | 34.580.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 878.200.513 | 328.520.842 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 6.426.000 | 6.426.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 63.288.373.736 | 82.114.396.164 |
| TỔNG CỘNG | <u>67.950.960.183</u> | <u>88.849.063.446</u> |
| Dài hạn | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 139.279.678.000 | 92.527.015.250 |
| TỔNG CỘNG | <u>139.279.678.000</u> | <u>92.527.015.250</u> |

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 | 3.243.560.400 | 1.434.581.475 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.243.560.400</u> | <u>1.434.581.475</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VAY NGẮN HẠN

| | Tại 01/01/2022 | | Số phát sinh trong kỳ | | 31/12/2022 | | Đơn vị tính: VND |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | |
| | Vay ngắn hạn | 221.546.597.992 | 221.546.597.992 | 91.326.403.704 | 198.703.549.952 | 114.169.451.744 | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Hà Tây | 105.707.605.380 | 105.707.605.380 | 34.047.488.781 | 77.908.685.152 | 61.846.409.009 | 61.846.409.009 | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển chi nhánh Cầu Giấy | 71.911.826.043 | 71.911.826.043 | 15.991.368.323 | 74.696.283.396 | 13.206.910.970 | 13.206.910.970 | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thăng Long | 43.927.166.569 | 43.927.166.569 | 41.287.546.600 | 46.098.581.404 | 39.116.131.765 | 39.116.131.765 | |
| Vay đối tượng khác | 164.380.000.000 | 164.380.000.000 | - | - | 164.380.000.000 | 164.380.000.000 | |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | - | - | 6.808.711.539 | 2.010.370.879 | 4.798.340.660 | 4.798.340.660 | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thăng Long | - | - | 6.808.711.539 | 2.010.370.879 | 4.798.340.660 | 4.798.340.660 | |
| TỔNG CỘNG | 385.926.597.992 | 385.926.597.992 | 98.135.115.243 | 200.713.920.831 | 283.347.792.404 | 283.347.792.404 | |

| | Tại 01/01/2022 | | Số phát sinh trong kỳ | | Tại 31/12/2022 | |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | Vay dài hạn | - | - | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thăng Long | - | - | 32.000.000.000 | 2.010.370.879 | 29.898.629.121 | 29.898.629.121 |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng | - | - | 32.000.000.000 | 2.010.370.879 | 29.989.629.121 | 29.989.629.121 |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | - | - | (6.808.711.539) | (2.010.370.879) | (4.798.340.660) | (4.798.340.660) |
| | | | | | 25.191.288.461 | 25.191.288.461 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**22.1 Tình hình tăng/giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Năm trước | | | | |
| Tại ngày 01/01/2021 | 120.000.000.000 | (3.186.169.620) | (108.938.448.521) | 7.875.381.859 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | 1.691.182.045 | 1.691.182.045 |
| Tại ngày 31/12/2021 | <u>120.000.000.000</u> | <u>(3.186.169.620)</u> | <u>(107.247.266.476)</u> | <u>9.566.563.904</u> |
| Năm nay | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 120.000.000.000 | (3.186.169.620) | (107.247.266.476) | 9.566.563.904 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | 1.877.838.433 | 1.877.838.433 |
| Tại ngày 31/12/2022 | <u>120.000.000.000</u> | <u>(3.186.169.620)</u> | <u>(105.369.428.043)</u> | <u>11.444.402.337</u> |

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Giá trị | % sở hữu |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Minh Quang | 23.200.000.000 | 19,33% |
| Ông Trần Mạnh Hiếu | 20.000.000.000 | 16,67% |
| Cổ đông khác | <u>76.800.000.000</u> | <u>64,00%</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>120.000.000.000</u> | <u>100%</u> |

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

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Cổ phiếu

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 12.000.000 | 12.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 304.800 | 304.800 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 304.800 | 304.800 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 11.695.200 | 11.695.200 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 11.695.200 | 11.695.200 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: | 10.000 | 10.000 |

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Tổng doanh thu | 394.024.950.197 | 209.881.535.293 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu hợp đồng xây lắp</i> | 260.931.778.197 | 85.972.560.276 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i> | 131.319.528.179 | 22.282.909.464 |
| <i>Doanh thu hạ tầng, khu đô thị</i> | 1.499.085.636 | 35.721.006.222 |
| <i>Doanh Thu cho thuê dài hạn sàn thương mại tòa nhà Vinaconex 9 lô HH2-2</i> | | 62.152.000.000 |
| <i>Doanh thu bán hàng hóa</i> | 274.558.185 | 3.753.059.331 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 394.024.950.197 | 209.881.535.293 |

23.2 Doanh thu tài chính

| | Đơn vị tính: VND | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 16.825.024.658 | 6.371.806.906 |
| Lãi trả chậm KĐT An Khánh | | 8.453.095.688 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 185.000 |
| TỔNG CỘNG | 16.825.024.658 | 14.825.087.594 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Giá vốn xây lắp | 287.202.270.925 | 112.128.259.249 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 84.704.546.206 | 12.801.176.472 |
| Giá vốn hạ tầng, khu đô thị | 1.414.701.310 | 26.279.321.708 |
| Chi phí khấu hao tương ứng giá trị còn lại của phần diện tích cho thuê đã ghi nhận doanh thu một lần | | 18.534.026.580 |
| Giá vốn bán hàng hóa | 274.558.185 | 2.745.139.377 |
| TỔNG CỘNG | <u>373.596.076.626</u> | <u>172.487.923.386</u> |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Lãi tiền vay | 29.634.906.235 | 33.470.983.082 |
| Lãi trả chậm | 1.534.490.065 | 2.721.005.432 |
| TỔNG CỘNG | <u>31.169.396.300</u> | <u>36.191.988.514</u> |

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 33.640.487 | 10.818.182 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 8.912.668.041 | 12.614.780.255 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 378.521.549 | 886.978.907 |
| Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng | 9.943.082.522 | 94.969.456 |
| Thuế, phí và lệ phí | 171.225.584 | 55.063.100 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.789.593.725 | 1.218.665.890 |
| Chi phí khác | 5.006.881.617 | 1.610.124.009 |
| TỔNG CỘNG | <u>28.235.613.525</u> | <u>16.491.399.799</u> |

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 129.576.332.877 | 77.635.571.407 |
| Chi phí nhân công | 69.287.097.142 | 41.513.316.964 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.066.354.582 | 23.910.178.201 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 140.375.576.313 | 84.105.90.741 |
| Chi phí khác | 12.486.409.165 | 7.481.223.529 |
| TỔNG CỘNG | <u>362.791.770.079</u> | <u>234.646.220.842</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

28. THU NHẬP/CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Thu nhập khác | | |
| Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ | 49.866.551.162 | 5.270.150.188 |
| Các khoản khác | 15.000.863 | 177.503.439 |
| TỔNG CỘNG | <u>49.881.552.025</u> | <u>5.447.653.627</u> |

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Chi phí khác | | |
| Các khoản phạt | 7.203.496.575 | 2.246.685.281 |
| Các khoản khác | 8.835.819.402 | 151.692.601 |
| TỔNG CỘNG | <u>16.039.315.977</u> | <u>2.398.377.882</u> |

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

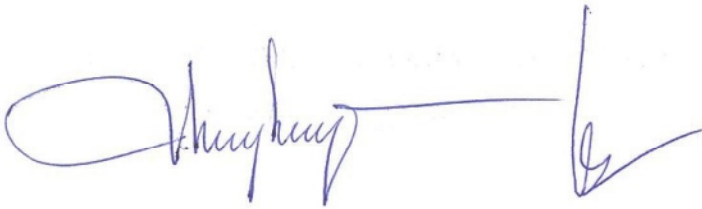
| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 9.813.286.019 | 1.030.948.851 |
| TỔNG CỘNG | <u>9.813.286.019</u> | <u>1.030.948.851</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Đơn vị tính: VND | |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | - | 83.291.439 |
| TỔNG CỘNG | - | 83.291.439 |

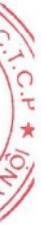


Phạm Thị Phương
Người lập

Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



Trần Thạch Tân
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 12 năm 2022