

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

Hà Nội - Tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (gọi tắt là "Công ty") được đổi tên từ 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 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 02/8/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 02/8/2023 là: 170.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng*).

Tên nước ngoài: VC9 - NO 9 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: VC9.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 358/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023 và ra khỏi diện bị kiểm soát theo Quyết định số 359/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023.

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong suốt kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Thạch Tân	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Nguyễn Hải Hà	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Trần Thạch Tân	Thành viên (Thôi chức danh Thành viên, bổ nhiệm chức danh Chủ tịch)
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Nguyễn Đại Thụ	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)

Ban Kiểm soát

Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng ban
Ông Trần Mạnh Hiếu	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Quân	Thành viên (Đã có đơn xin thôi giữ chức vụ ngày 19/6/2023, Đang chờ Đại hội đồng cổ đông bất thường phê duyệt)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Giang	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Trần Thạch Tân	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Phạm Bình Dân	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/7/2023)
Ông Nguyễn Hòa Bình	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)
Ông Nguyễn Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)
Ông Vũ Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ trình bày tại thuyết minh 7.1 thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hồng Giang

Nguyễn Hồng Giang

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2023

Số: 244/2023/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2023, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính 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 Công ty 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, 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 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 tại ngày 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty, Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế tại ngày 30/6/2023 là 104.983.890.764 VND, tương ứng bao 87,49% vốn chủ sở hữu. Trong kỳ, Công ty tiếp tục thực hiện thi công xây dựng một số công trình nhưng đang chờ chủ đầu tư quyết toán, do đó lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty âm 56.133.210.689 VND. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác, với kết luận chấp nhận toàn phần ngày 30/9/2022.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2023/UQ/CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng,
phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội,
Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		918.019.574.767	1.069.530.617.586
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.342.632.724	11.207.402.298
1. Tiền	111		1.342.632.724	11.207.402.298
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.300.000.000	13.300.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	13.300.000.000	13.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		684.942.315.994	820.912.136.299
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	512.184.845.898	573.603.059.901
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	34.215.817.331	14.374.793.098
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	27.622.615.028	107.694.615.028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	139.669.767.542	153.890.398.077
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(28.750.729.805)	(28.650.729.805)
IV. Hàng tồn kho	140		213.355.799.102	221.309.057.150
1. Hàng tồn kho	141	5.8	213.355.799.102	221.309.057.150
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.078.826.947	2.802.021.839
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	190.335.925	99.035.344
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.185.504.527	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.702.986.495	2.702.986.495
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		214.009.105.043	116.422.818.256
II. Tài sản cố định	220		6.226.757.958	8.873.859.878
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	5.753.512.910	8.394.025.290
- Nguyên giá	222		75.376.312.026	77.850.312.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(69.622.799.116)	(69.456.286.736)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	473.245.048	479.834.588
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(188.954.952)	(182.365.412)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	6.680.799.874	6.779.681.612
1. Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(197.946.171.229)	(197.847.289.491)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		142.917.193.312	55.192.307.739
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	77.859.279.831	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	65.057.913.481	55.192.307.739
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		58.184.353.899	45.576.969.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	57.287.875.005	44.680.490.133
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		896.478.894	896.478.894
TỔNG CỘNG TÀI SẢN				
(270 = 100+200)	270		1.132.028.679.810	1.185.953.435.842

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng,
phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội,
Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC


Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)


Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		1.120.198.740.194	1.174.534.231.570
I. Nợ ngắn hạn	310		884.671.910.900	1.005.264.924.449
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	291.416.021.810	292.355.814.635
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	229.795.590.778	177.032.744.563
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	668.069.005	4.902.353.626
4. Phải trả người lao động	314		7.930.256.865	8.922.692.755
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	38.347.629.137	171.943.921.431
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	937.109.708	3.243.560.400
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	59.295.571.662	67.857.704.736
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	255.850.881.376	278.549.451.744
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		430.780.559	456.680.559
II. Nợ dài hạn	330		235.526.829.294	169.269.307.121
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	127.736.892.503	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	80.199.478.000	139.279.678.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	27.590.458.791	29.989.629.121
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		11.829.939.616	11.419.204.272
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	11.829.939.616	11.419.204.272
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(104.983.890.764)	(105.394.626.108)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(105.394.626.108)	(107.247.266.476)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		410.735.344	1.852.640.368
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.132.028.679.810	1.185.953.435.842
(440 = 300+400)				

Người lập biểu


Phạm Mỹ Hương

Kế toán trưởng


Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Giang

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng,
phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội,
Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	76.392.156.722	190.908.279.450
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	76.392.156.722	190.908.279.450
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	60.437.121.724	175.514.052.683
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		15.955.034.998	15.394.226.767
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.265.024.740	8.655.936.363
7. Chi phí tài chính	22	6.4	13.598.671.934	16.505.134.789
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.598.671.934	16.505.134.789
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.245.735.688	8.315.233.632
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.375.652.116	(770.205.291)
{30 = 20+(21-22)-(25+26)}				
11. Thu nhập khác	31	6.6	-	-
12. Chi phí khác	32	6.6	964.916.772	6.901.101.519
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(964.916.772)	(6.901.101.519)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		410.735.344	(7.671.306.810)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		410.735.344	(7.671.306.810)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	35	(656)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	25	(656)

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu



Phạm Mỹ Hương

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Giang

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		410.735.344	(7.671.306.810)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.460.279.658	2.443.761.218
- Các khoản dự phòng	03		100.000.000	919.958.620
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.036.393.400)	(2.434.816.713)
- Chi phí lãi vay	06		13.598.671.934	15.626.215.839
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.533.293.536	8.883.812.154
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		58.774.625.623	70.362.845.280
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(69.906.021.783)	23.828.998.905
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(30.350.045.367)	29.593.040.914
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(12.698.685.453)	(11.161.233.932)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.486.377.245)	(24.069.033.088)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(810.113.449)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(49.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(56.133.210.689)	96.579.216.784
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9.865.605.742)	(44.591.870.110)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.057.072.660	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.274.000.000)	(176.367.200.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		106.346.000.000	181.640.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		102.714.895	348.371.529
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		71.366.181.813	(38.970.698.581)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		231.694.486.158	17.945.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(256.792.226.856)	(74.100.534.334)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.097.740.698)	(56.155.534.334)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(9.864.769.574)	1.452.983.869
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	11.207.402.298	3.858.780.839
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	1.342.632.724	5.311.764.708

Người lập biểu

Phạm Mỹ Hương

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan



Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2023

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Giang

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a – DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 là Công ty Cổ phần được Cổ Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 được đổi tên từ 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 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 02/8/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 02/8/2023 là: 170.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng*).

Tên nước ngoài: VC9 - NO 9 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: VC9

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 358/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023 và ra khỏi diện bị kiểm soát theo Quyết định số 359/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023.

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2023 là 105 người (Tại ngày 31/12/2022 là 144 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng nhà ở, các công trình giao thông thủy lợi, bu điện, cấp thoát nước, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, các công trình đường dây và trạm biến thế;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng, đồ gỗ ngoại thất phục vụ sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị và vật liệu xây dựng;
- Khai thác kinh doanh nước sạch, năng lượng điện;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Thi công xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế tại ngày 30/6/2023 là 104.983.890.764 VND, tương ứng bao 87,49% vốn chủ sở hữu. Trong kỳ, Công ty tiếp tục thực hiện thi công xây dựng một số công trình nhưng đang chờ chủ đầu tư quyết toán, do đó lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty âm 56.133.210.689 VND. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên đánh giá và tích cực triển khai các kế hoạch để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và tiếp tục hoạt động phát triển. Các giải pháp đã và đang thực hiện như sau:

- Công ty tập trung phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh và Ban điều hành luôn nỗ lực đảm bảo các kế hoạch này được thực hiện hiệu quả.

- Công ty vẫn đảm bảo thanh toán được các khoản nợ nhà cung cấp, các khoản nợ vay ngân hàng, tiếp tục triển khai các hợp đồng xây dựng, các dự án bất động sản và các hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ hiệu quả cao bù đắp được cho hoạt động thường xuyên của Công ty ... làm tiền đề Công ty tiếp tục hoạt động kinh doanh ổn định trong thời gian tới.

- Ngày 19/7/2023, Công ty đã chào bán thành công 5.000.000 cổ phiếu riêng lẻ, tương ứng giá trị dòng tiền thu về là 50 tỷ đồng. Do đó, Công ty có thêm dòng tiền để thanh toán các khoản nợ nhà cung cấp và các khoản nợ vay ngân hàng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán 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 gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định hữu hình khác	05 - 25

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	47
Phần mềm máy tính	10
Tài sản cố định vô hình khác	20

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng tòa nhà Vinaconex 9 (nay là tòa nhà Tasco) tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	47
Máy móc thiết bị	10 - 20

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí thuê dài hạn văn phòng tòa nhà Tasco tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; chi phí công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí thuê dài hạn văn phòng phòng tòa nhà Tasco tại lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Được phân bổ theo thời gian sử dụng văn phòng theo hợp đồng thuê dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản Nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Trích trước giá vốn dự án bất động sản, trích trước chi phí lãi vay, trích trước chi phí công trình theo các biên bản nghiệm thu khối lượng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty 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 và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (*bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (*bộ phận theo khu vực địa lý*) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, xây lắp, hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	19.096.576	98.575.123
Tiền gửi ngân hàng	1.323.536.148	11.108.827.175
Tổng	1.342.632.724	11.207.402.298

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
Tổng	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 5,1%/năm đến 8,1%/năm. Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo các khoản tiền vay của Công ty tại ngân hàng.

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	512.184.845.898	573.603.059.901
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	164.109.471.297	211.672.017.818
Công ty TNHH đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long	70.479.805.546	70.479.805.546
Phải thu các khách hàng khác	277.595.569.055	291.451.236.537
Tổng	512.184.845.898	573.603.059.901
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>37.766.402.417</i>	<i>37.560.333.713</i>

5.4. Trả trước cho người bán

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	34.215.817.331	14.374.793.098
Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí nội thất Sài Gòn Xanh	2.643.733.991	1.805.250.744
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	3.180.967.062	3.180.967.062
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bùi Gia Trang	10.590.885.802	31.331.347
Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh	6.647.787.951	-
Trả trước cho các đối tượng khác	11.152.442.525	9.357.243.945
Tổng	34.215.817.331	14.374.793.098

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	27.622.615.028	(1.569.615.028)	107.694.615.028	(1.569.615.028)
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (i)	25.703.000.000	-	105.775.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.919.615.028	(1.569.615.028)	1.919.615.028	(1.569.615.028)
Tổng	27.622.615.028	(1.569.615.028)	107.694.615.028	(1.569.615.028)

(i): Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 và Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam; Công ty Cổ phần Đầu tư T&D chịu trách nhiệm nghiên cứu lựa chọn phương thức đầu tư; Thời hạn đầu tư: 12 tháng; Lợi nhuận hợp tác đầu tư: Thống nhất sau khi kết thúc thời hạn hợp tác; Trường hợp chưa có kế hoạch kinh doanh từ hoạt động hợp tác thì sẽ thực hiện tính lãi 7%/năm; Kết thúc thời hạn hợp tác đầu tư mà không thể thực hiện nội dung theo thỏa thuận thì ấn định tỷ lệ 7%/năm đối với giá trị khoản hợp tác đầu tư.

5.6. Phải thu ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	139.669.767.542	(2.958.951.420)	153.890.398.077	-2.858.951.420
Tạm ứng	60.357.934.130	(1.317.486.802)	67.407.106.156	(1.217.486.802)
Ký quỹ ký cược	879.071.856	-	878.200.513	-
Phải thu khác	78.432.761.556	(1.641.464.618)	85.605.091.408	(1.641.464.618)
<i>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Phải thu lãi chậm thanh toán dự án An Khánh)</i>	34.967.561.504	-	36.570.647.844	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5 (i)</i>	25.537.014.755	-	34.321.879.151	-
<i>Phải thu lãi cho vay</i>	2.744.986.222	-	1.568.160.213	-
<i>Phải thu khác</i>	15.183.199.075	(1.641.464.618)	13.144.404.200	(1.641.464.618)
Tổng	139.669.767.542	(2.958.951.420)	153.890.398.077	(4.500.416.038)

(i) Tiền tạm ứng cho nhà thầu theo khối lượng đã được Chủ đầu tư xác nhận nhưng chưa đủ điều kiện thanh toán theo giai đoạn. Khoản tạm ứng sẽ được Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 thu lãi, nếu tạm ứng trước thời điểm đủ điều kiện thanh toán giai đoạn hoặc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 nếu thanh toán chậm so với thời điểm đủ điều kiện thanh toán theo giai đoạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.7. Nợ xấu

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)		Giá trị có thể thu hồi
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
- Phải thu về cho vay	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)	-
<i>Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)</i>	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)	-
- Phải thu khách hàng	30.481.411.720	(19.814.913.399)	30.481.411.720	(19.814.913.399)	10.666.498.321
<i>Công ty cổ phần Cosevco 6</i>	9.161.176.023	(9.161.176.023)	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-
<i>Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang</i>	6.157.059.936	(6.157.059.936)	6.157.059.936	(6.157.059.936)	-
<i>Các đối tượng khác</i>	15.163.175.761	(4.496.677.440)	15.163.175.761	(4.496.677.440)	10.666.498.321
- Trả trước cho người bán	4.407.249.958	(4.407.249.958)	4.407.249.958	(4.407.249.958)	-
- Tạm ứng	1.317.486.802	(1.317.486.802)	1.217.486.802	(1.217.486.802)	-
- Phải thu khác	1.641.464.618	(1.641.464.618)	1.641.464.618	(1.641.464.618)	-
Tổng	39.417.228.126	(28.750.729.805)	39.317.228.126	(28.650.729.805)	10.666.498.321

5.8. Hàng tồn kho

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	213.355.799.102	-	221.309.057.150	-
Nguyên liệu, vật liệu	16.815.185.835	-	87.979.229	-
Công cụ, dụng cụ	6.665.000	-	-	-
Chi phí SXKDDD	196.533.948.267	-	221.221.077.921	-
Dài hạn	77.859.279.831	-	-	-
Chi phí SXKDDD	77.859.279.831	-	-	-
Tổng	291.215.078.933	-	221.309.057.150	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.8 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(*): Chi tiết các dự án, công trình dở dang như sau:

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các dự án bất động sản	45.416.002.394	-	113.048.233.906	-
Dự án Khu đô thị Nghi Phú - Thành phố Vinh (i)	45.416.002.394	-	36.242.529.075	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (ii)	-	-	76.805.704.831	-
Các dự án thi công xây dựng	151.117.945.873	-	108.172.844.015	-
Công trình thi công kết cấu BTCT và hoàn thiện dự án Holiday Viêng Chăn - Lào	21.379.340.075	-	19.273.436.416	-
Công trình thi công móng hầm, thân thô và hoàn thiện cơ bản PK3+1 dự án Vincy Ocean Park	15.449.909.234	-	15.476.709.234	-
Công trình gói thầu 03 xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc cao tốc Bắc Nam	14.527.344.158	-	14.523.051.561	-
Công trình thi công ổn định sản xuất - Phần đầu tư xây dựng trạm phân phối Ninh Thủy - Xi măng Nghi Sơn	17.438.726.022	-	-	-
Công trình Showroom ô tô DANAFORD	16.064.830.825	-	-	-
Các dự án khác	66.257.795.559	-	58.899.646.804	-
Dài hạn	77.859.279.831	-	-	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (ii)	77.859.279.831	-	-	-
Tổng	196.533.948.267	-	221.221.077.921	-

(i) Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: Lô 1 tại xóm 2 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 395.305.218.000 VND; Lô 2 tại xóm 19 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 599.693.032.000 VND; Quy mô dự án: 179.635 m²; Tình trạng dự án đến 30/6/2023: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền có hạ tầng cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 30/6/2023 là 124.155 m². Dự án đang tiếp tục triển khai xây thô nhà ở thấp tầng nên Công ty vẫn trình bày trên Khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang".

(ii) Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông, Mê Linh, Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: 558.556.228.000 VND; Quy mô dự án: 68,866 ha; Tình trạng dự án đến 30/6/2023: Giai đoạn 1, dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 30/6/2023 là 98.253,7 m². Giai đoạn 2, dự án đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch chi tiết để tiếp tục thực hiện. Trong kỳ, Công ty thực hiện phân loại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án Khu đô thị Chi Đông sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn do thời gian thực hiện dự án dự kiến tối thiểu trên 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.9. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	190.335.925	99.035.344
Phí bảo hiểm	-	83.374.773
Chi phí trả trước khác	190.335.925	15.660.571
Dài hạn	57.287.875.005	44.680.490.133
Công cụ dụng cụ	-	155.837.631
Chi phí sửa chữa lớn	-	17.645.073
Chi phí thuê văn phòng tòa nhà	57.122.856.096	44.507.007.429
Chi phí trả trước dài hạn khác	165.018.909	-
Tổng	57.478.210.930	44.779.525.477

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2023	18.750.260.296	40.903.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517	77.850.312.026
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	2.474.000.000	-	-	-	2.474.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	2.474.000.000	-	-	-	2.474.000.000
Số dư tại 30/6/2023	18.750.260.296	38.429.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517	75.376.312.026
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2023	18.506.853.559	33.369.207.171	10.355.200.440	4.645.673.333	2.579.352.233	69.456.286.736
Tăng trong kỳ	7.090.658	1.272.189.415	27.794.597	12.533.630	35.200.080	1.354.808.380
Khấu hao trong kỳ	7.090.658	1.272.189.415	27.794.597	12.533.630	35.200.080	1.354.808.380
Giảm trong kỳ	-	1.188.296.000	-	-	-	1.188.296.000
Thanh lý, nhượng bán	-	1.188.296.000	-	-	-	1.188.296.000
Số dư tại 30/6/2023	18.513.944.217	33.453.100.586	10.382.995.037	4.658.206.963	2.614.552.313	69.622.799.116
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	243.406.737	7.533.794.305	27.794.597	126.617.367	462.412.284	8.394.025.290
Tại 30/6/2023	236.316.079	4.975.900.890	-	114.083.737	427.212.204	5.753.512.910

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là 36.448.741.165 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 100.008.490.849 đồng).
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2023 là 4.975.900.889 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 7.617.178.095 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2023	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	38.559.042	109.200.000	34.606.370	182.365.412
Tăng trong kỳ	5.275.430	-	1.314.110	6.589.540
Khấu hao trong kỳ	5.275.430	-	1.314.110	6.589.540
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2023	43.834.472	109.200.000	35.920.480	188.954.952
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2023	461.440.958	-	17.079.520	479.834.588
Tại 30/6/2023	456.165.528	-	18.393.630	473.245.048

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là 109.200.000 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 109.200.000 đồng).

5.12. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	204.626.971.103	-	-	204.626.971.103
- Nhà cửa vật kiến trúc	152.934.601.651	-	-	152.934.601.651
- Máy móc thiết bị	51.692.369.452	-	-	51.692.369.452
Giá trị hao mòn lũy kế	197.847.289.491	98.881.738	-	197.946.171.229
- Nhà cửa vật kiến trúc	146.815.719.146	89.243.975	-	146.904.963.121
- Máy móc thiết bị	51.031.570.345	9.637.763	-	51.041.208.108
Giá trị còn lại	6.779.681.612	-	98.881.738	6.680.799.874
- Nhà cửa vật kiến trúc	6.118.882.505	-	89.243.975	6.029.638.530
- Cơ sở hạ tầng	660.799.107	-	9.637.763	651.161.344

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là giá trị tòa nhà Tasco (trước đây là tòa nhà Vinaconex 9) tại lô HH2-2 đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 30/6/2023, bất động sản đầu tư cho thuê và chờ tăng giá với giá trị còn lại là 6.680.799.874 đồng (ngày 01/01/2023 là 6.979.681.612 đồng) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/6/2023. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dài hạn	65.057.913.481	65.057.913.481	55.192.307.739	55.192.307.739
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà (*)	65.057.913.481	65.057.913.481	55.192.307.739	55.192.307.739
Tổng	65.057.913.481	65.057.913.481	55.192.307.739	55.192.307.739

(*) Công trình thi công "Trang trí nội thất tòa nhà Tasco" thực hiện theo Tờ trình số 416B/2021/TTr/VC9-HĐQT ngày 20/10/2021 của Tổng Giám đốc và nghị quyết số 416C/2021/NQ/VC9-HĐQT ngày 20/10/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty; Địa điểm xây dựng: Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Mục đích dự án: Cải tạo nội thất phục vụ cho thuê; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn từ hợp tác đầu tư; Quy mô của dự án: thực hiện đầu tư và sửa chữa 4.416 m² các tầng tại tòa nhà Tasco thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 -VC9 và diện tích mua, thuê lại của các chủ sở hữu khác; Tổng mức đầu tư dự kiến: 88,42 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Tỷ lệ Vốn năm giữ biểu quyết	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
0,90%	1.250.000.000	(1.250.000.000)	1.250.000.000	(1.250.000.000)
1,37%	550.000.000	(550.000.000)	550.000.000	(550.000.000)
Tổng	1.800.000.000	(*) (1.800.000.000)	1.800.000.000	(*) (1.800.000.000)

Công ty cổ phần bé tông Xuân Mai
miền Nam

Công ty Cổ phần
Vinaconex Sài Gòn

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	291.416.021.810	291.416.021.810	292.355.814.635	292.355.814.635
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	31.049.857.020	31.049.857.020	34.633.803.421	34.633.803.421
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5	39.362.627.833	39.362.627.833	49.203.284.791	49.203.284.791
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Thịnh	-	-	10.483.667.040	10.483.667.040
Phải trả người bán khác	221.003.536.957	221.003.536.957	198.035.059.383	198.035.059.383
Tổng	291.416.021.810	291.416.021.810	292.355.814.635	292.355.814.635

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan
(Thuyết minh 7.2)

788.724.000	788.724.000	788.724.000	788.724.000
-------------	-------------	-------------	-------------



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	229.795.590.778	177.032.744.563
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	46.079.849.609	46.840.707.937
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	97.581.750.000	74.500.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	11.686.939.649	11.686.939.649
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	27.204.472.124	16.106.627.175
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	6.600.000.000	6.600.000.000
Người mua ứng tiền trước khác	40.642.579.396	21.298.469.802
Tổng	229.795.590.778	177.032.744.563
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>124.786.222.124</i>	<i>90.606.627.175</i>

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2023
Phải nộp	4.902.353.626	7.654.308.340	11.888.592.961	668.069.005
Thuế giá trị gia tăng	4.554.017.708	6.825.742.057	11.379.759.765	-
Thuế thu nhập cá nhân	315.770.950	621.473.831	301.740.744	635.504.037
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	32.564.968	207.092.452	207.092.452	32.564.968
Phải thu	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.18 Chi phí phải trả

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	38.347.629.137	171.943.921.431
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i)	-	75.211.018.348
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	-	52.525.874.155
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	33.944.868.275	34.733.141.515
Chi phí phải trả khác	4.402.760.862	9.473.887.413
Dài hạn	127.736.892.503	-
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i)	75.211.018.348	-
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	52.525.874.155	-
Tổng	166.084.521.640	171.943.921.431

(i): Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Chi phí này thể hiện số tiền Công ty ước tính sẽ trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho giá trị đất thương phẩm đã được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty tương ứng với diện tích đất thương phẩm đã bàn giao lũy kế đến thời điểm 31/12/2022 là 98.253,7 m².

(ii): Chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán nhưng chưa đủ hồ sơ được Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán hạ tầng và nhà ở cho khách hàng.

(iii): Chi phí phản ánh giá trị khối lượng công việc đã hoàn thành phải trả các nhà thầu phụ cho các Dự án thi công đã hoàn thành và ký Biên bản nghiệm thu trong kỳ.

Trong kỳ, Công ty thực hiện phân loại chi phí phải trả dự án Khu đô thị Chi Đông sang chi phí phải trả dài hạn do thời gian thực hiện dự án dự kiến tối thiểu trên 12 tháng.

5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	937.109.708	3.243.560.400
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	937.109.708	3.243.560.400
Tổng	937.109.708	3.243.560.400

(*): Công ty hiện đang cho thuê một số sản văn phòng tại tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và thực hiện quản lý vận hành toàn bộ tòa nhà văn phòng này. Trong kỳ, doanh thu cho thuê sản văn phòng của Công ty là 5.158.679.002 đồng và doanh thu từ dịch vụ quản lý tòa nhà là 13.640.155.858 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.20 Phải trả khác

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	59.295.571.662	67.857.704.736
Kinh phí công đoàn	1.786.997.111	1.664.137.517
Bảo hiểm xã hội	2.408.774.382	2.058.162.615
Bảo hiểm y tế	24.975.408	43.264.170
Bảo hiểm thất nghiệp	1.302.268	17.504.550
Phải trả về cổ phần hóa	34.580.000	34.580.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	322.597.100	322.597.100
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Phải trả khác	54.709.919.393	63.711.032.784
<i>Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (i)</i>	<i>23.397.299.145</i>	<i>40.511.933.956</i>
<i>Lãi chậm thanh toán phải trả</i>	<i>12.645.342.738</i>	<i>11.941.668.364</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>18.667.277.510</i>	<i>11.257.430.464</i>
Dài hạn	80.199.478.000	139.279.678.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	80.199.478.000	139.279.678.000
<i>Công ty Cổ phần VII Land (ii)</i>	<i>-</i>	<i>82.886.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Tasco Land (iii)</i>	<i>80.199.478.000</i>	<i>56.393.678.000</i>
Tổng	139.495.049.662	207.137.382.736
<i>Trong đó, số nợ quá hạn chưa thanh toán:</i>		
- Bảo hiểm xã hội	2.205.913.818	2.082.744.383

(i): Phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam bao gồm nợ gốc vay, lãi vay và các khoản phải trả khác.

(ii) Hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHTKD/VII LAND-VC9 giữa Công ty Cổ phần VII Land và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 về quyền quản lý, vận hành và khai thác một phần Tòa tháp văn phòng cho thuê và biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/04/2022.

(iii) Là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty TNHH Tasco Land và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 về quyền quản lý, vận hành và khai thác một phần Tòa tháp văn phòng Tasco (trước đây là Vinaconex 9) cho thuê theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐHTKD/TASCOLAND-VC9 ngày 01/04/2022 và hợp tác đầu tư về đầu tư, xây dựng, phát triển Dự án Chi Đông (giai đoạn 2) theo hợp đồng hợp tác số 02/2022/VC9-TASCOLAND ngày 01/06/2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.21 Vay và nợ tài chính ngắn hạn

	Trong kỳ			Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
	30/6/2023	01/01/2023	Giá trị		
Vay					
Vay ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (1)	255.850.881.376	255.850.881.376	231.694.486.158	254.393.056.526	278.549.451.744
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (2)	59.952.860.614	59.952.860.614	119.697.843.660	121.591.392.055	61.846.409.009
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (3)	14.722.630.308	14.722.630.308	43.835.804.887	42.320.085.549	13.206.910.970
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (4)	44.993.925.294	44.993.925.294	68.160.837.611	62.283.044.082	39.116.131.765
	136.181.465.160	136.181.465.160	-	28.198.534.840	164.380.000.000
Vay dài hạn					
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (5)	27.590.458.791	27.590.458.791	-	2.399.170.330	29.989.629.121
Tổng	283.441.340.167	283.441.340.167	231.694.486.158	256.792.226.856	308.539.080.865

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/178628/HĐTD ngày 29/06/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 30/6/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cấp tín dụng 140 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp; Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31/8/2023. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm); Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/178628/HĐTD ngày 29/07/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 29/6/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cấp tín dụng 65 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31/8/2023. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm); Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.21 Vay và nợ tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

(3) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1709/2021/HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 27/09/2021 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 cùng văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 0407/2022/HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 04/07/2022. Hạn mức cấp tín dụng 45 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/05/2023. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm; Lãi suất được xác định trong từng Giấy nhận nợ và được điều chỉnh vào ngày 25 của tháng cuối cùng của thời hạn điều chỉnh lãi suất.

(4) Khoản vay giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 cho vay theo các phụ lục hợp đồng kinh tế để thực hiện dự án: "Khu đô thị Bắc An Khánh", Lãi suất vay là 8,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và phục vụ hoạt động chi trả lương và các chi phí hợp lý khác cho cán bộ văn phòng, quản lý; Khoản vay bao gồm các hợp đồng:

- Phụ lục số 09/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 10/02/2015;
- Phụ lục số 10/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 21/05/2015;
- Phụ lục số 11/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 25/11/2015;
- Phụ lục số 12/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 22/12/2015;
- Phụ lục số 13/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 29/07/2016;
- Phụ lục số 15/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 26/12/2017;
- Phụ lục số 08/PL hợp đồng thi công số 0379/2010/HĐ-XD ký ngày 26/02/2017;

(5) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 2601/2022-HĐCVĐĐT/NHCT326-VC9 ngày 26/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cho vay 32 tỷ đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư bổ sung thêm diện tích sản văn phòng cho thuê tại toàn nhà Vinaconex 9 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cho vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp tài sản số 2401/2022/HĐBĐ/NHCT326-VC9 và hợp đồng thế chấp tài sản số 2012/2021/HĐBĐ/NHCT326-VC9; Lãi suất điều chỉnh, được quy định trên từng Giấy nhận nợ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	120.000.000.000	(3.186.169.620)	(107.247.266.476)	9.566.563.904
Lãi trong năm trước	-	-	1.852.640.368	1.852.640.368
Số dư tại 31/12/2022	<u>120.000.000.000</u>	<u>(3.186.169.620)</u>	<u>(105.394.626.108)</u>	<u>11.419.204.272</u>
Số dư tại 01/01/2023	120.000.000.000	(3.186.169.620)	(105.394.626.108)	11.419.204.272
Lãi trong kỳ này	-	-	410.735.344	410.735.344
Số dư tại 30/6/2023	<u>120.000.000.000</u>	<u>(3.186.169.620)</u>	<u>(104.983.890.764)</u>	<u>11.829.939.616</u>

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	62.099.000.000
Các cổ đông khác	57.901.000.000	57.901.000.000
Tổng	<u>120.000.000.000</u>	<u>120.000.000.000</u>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/6/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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
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 (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	52.200.597.099	173.216.130.020
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.138.331.568	17.692.149.430
Doanh thu khác	3.053.228.055	-
Tổng	76.392.156.722	190.908.279.450
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>801.050.046</i>	<i>-</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	47.464.353.732	165.897.494.927
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.972.767.992	9.616.557.756
Tổng	60.437.121.724	175.514.052.683

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.265.024.740	8.655.936.363
Tổng	5.265.024.740	8.655.936.363

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền vay	13.598.671.934	16.505.134.789
Tổng	13.598.671.934	16.505.134.789

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.245.735.688	8.315.233.632
Chi phí nhân viên quản lý	3.385.206.347	6.459.143.309
Chi phí đồ dùng văn phòng	34.374.810	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	106.209.360	252.619.784
Thuế phí và lệ phí	302.386.924	15.602.601
Chi phí dự phòng	100.000.000	919.958.620
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.105.570.976	653.400.881
Chi phí bằng tiền khác	1.211.987.271	14.508.437
Tổng	6.245.735.688	8.315.233.632

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Thu nhập khác		
Tổng	-	-
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hành chính, thuế	60.000.000	6.881.398.677
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	95.543.817	-
Chi phí vi phạm hợp đồng kinh tế	51.000.000	-
Chi phí khác	758.372.955	19.702.842
Tổng	964.916.772	6.901.101.519
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(964.916.772)	(6.901.101.519)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh thông thường	410.735.344	(7.671.306.810)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	5.138.317.321	6.901.101.519
<i>Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế, phạt chậm nộp</i>	155.543.817	6.881.398.677
<i>Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP</i>	4.982.773.504	-
<i>Chi phí không được trừ</i>		19.702.842
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(16.825.024.658)	-
<i>Chuyển lỗ các năm trước</i>	(16.825.024.658)	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động thông thường	(11.275.971.993)	(770.205.291)
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
- Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	-	-

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	410.735.344	(7.671.306.810)
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	410.735.344	(7.671.306.810)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	11.695.200	11.695.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	35	(656)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Tại ngày 30/6/2023, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	410.735.344	(7.671.306.810)
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	410.735.344	(7.671.306.810)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	11.695.200	11.695.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành tăng thêm (CP) (i)	5.000.000	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	25	(656)

(i) Tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư, số lượng cổ phần phát hành 10.000.000 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần, giá chào bán 10.000 đồng/cổ phần, vốn điều lệ sau khi phát hành 220.000.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 24/2023/NQ/VC9-HĐQT thông qua việc triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư.

Ngày 19/7/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 có công văn số 279/2023/BC/VC9-TCKT báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, số cổ phiếu dự kiến phân phối là 10.000.000 cổ phiếu và số cổ phiếu đã phân phối là 5.000.000 cổ phiếu tương đương 50.000.000.000 đồng.

Ngày 28/7/2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Văn bản số 5071/UBCK-QLCB thông báo đã nhận được Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9. Theo đó, công ty đã bán 5.000.000 cổ phiếu. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đang liên hệ với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội để thực hiện các thủ tục về đăng ký, niêm yết bổ sung cổ phiếu theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.431.672.338	73.300.103.192
Chi phí nhân công	26.185.660.616	26.096.061.520
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.460.279.658	2.443.761.218
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.516.079.789	51.874.511.561
Chi phí khác bằng tiền	3.447.438.000	7.735.088.429
Chi phí dự phòng	100.000.000	-
Tổng	117.141.130.401	161.449.525.920

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư, số lượng cổ phần phát hành 10.000.000 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần, giá chào bán 10.000 đồng/cổ phần, vốn điều lệ sau khi phát hành 220.000.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 24/2023/NQ/VC9-HĐQT thông qua việc triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư.

Ngày 19/7/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 có công văn số 279/2023/BC/VC9-TCKT báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, số cổ phiếu dự kiến phân phối là 10.000.000 cổ phiếu và số cổ phiếu đã phân phối là 5.000.000 cổ phiếu tương đương 50.000.000.000 đồng.

Ngày 28/7/2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có Văn bản số 5071/UBCK-QLCB thông báo đã nhận được Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9. Theo đó, công ty đã bán 5.000.000 cổ phiếu. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty đang tiến hành các thủ tục về đăng ký, niêm yết bổ sung cổ phiếu với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quy định.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	Công ty mẹ
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người công bố thông tin	Lương, thưởng, thù lao	1.725.418.183	1.285.600.000

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		1.725.418.183	1.285.600.000
Trần Thạch Tân	Trước ngày 17/5/2023 giữ chức danh Tổng Giám đốc, từ ngày 17/5/2023 bổ nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT	340.340.000	363.380.000
Nguyễn Hải Hà	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)	316.835.000	363.900.000
Ông Nguyễn Hồng Giang	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)	60.880.000	-
Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	297.563.183	260.780.000
Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng Giám đốc	-	128.320.000
Nguyễn Quốc Linh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/5/2022)	-	169.220.000
Phạm Bình Dân	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/02/2023, Miễn nhiệm ngày 03/7/2023)	343.296.000	-
Bùi Tiến Luân	Trưởng ban Kiểm soát	195.390.000	149.600.000
Bà Nguyễn Như Quyên	Người công bố thông tin (Từ ngày 15/11/2022)	171.114.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối liên hệ	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		kết thúc ngày 30/6/2023 VND	kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		801.050.046	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	801.050.046	-
Phải trả người bán		788.724.000	788.724.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	788.724.000	788.724.000

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối liên hệ	30/6/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải thu khách hàng		37.766.402.417	37.560.333.713
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	37.560.333.713	37.560.333.713
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	206.068.704	
Phải trả người bán		788.724.000	788.724.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	788.724.000	788.724.000
Người mua trả tiền trước		124.786.222.124	90.606.627.175
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	27.204.472.124	16.106.627.175
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	97.581.750.000	74.500.000.000

7.3 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần	52.200.597.099	-	24.191.559.623	76.392.156.722
Giá vốn	47.464.353.732	-	12.972.767.992	60.437.121.724
Lợi nhuận gộp	4.736.243.367	-	11.218.791.631	15.955.034.998
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	4.736.243.367	-	11.218.791.631	15.955.034.998
Doanh thu hoạt động tài chính				5.265.024.740
Chi phí tài chính				(13.598.671.934)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(6.245.735.688)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐ SXKD				(964.916.772)
Lợi nhuận trong kỳ				410.735.344

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu	173.216.130.020	-	17.692.149.430	190.908.279.450
Giá vốn	165.897.494.927	-	9.616.557.756	175.514.052.683
Lợi nhuận gộp	7.318.635.093	-	8.075.591.674	15.394.226.767
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	7.318.635.093	-	8.075.591.674	15.394.226.767
Doanh thu hoạt động tài chính				8.655.936.363
Chi phí tài chính				(16.505.134.789)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(8.315.233.632)
Lợi nhuận khác				(6.901.101.519)
Lợi nhuận trong kỳ				(7.671.306.810)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 30/6/2023 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	679.652.806.708	137.322.233.807	259.525.802.248	1.076.500.842.763
Tài sản không phân bổ	-	-	-	55.527.837.047
Tổng tài sản	679.652.806.708	137.322.233.807	259.525.802.248	1.132.028.679.810
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	634.519.930.414	212.496.824.103	234.664.485.188	1.081.681.239.705
Nợ phải trả không thể phân bổ				50.347.440.105
Tổng nợ phải trả	634.519.930.414	212.496.824.103	234.664.485.188	1.132.028.679.810

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2023 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	712.811.517.831	143.441.374.463	291.960.952.781	1.148.213.845.075
Tài sản không phân bổ				37.739.590.767
Tổng tài sản	712.811.517.831	143.441.374.463	291.960.952.781	1.185.953.435.842
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	663.541.315.131	194.167.796.568	296.427.133.761	1.154.136.245.460
Nợ phải trả không thể phân bổ				31.817.190.382
Tổng nợ phải trả	663.541.315.131	194.167.796.568	296.427.133.761	1.185.953.435.842

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)


Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.4 Thông tin so sánh


Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Người lập biểu


Phạm Mỹ Thương

Kế toán trưởng


Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2023

Ông Giám đốc




Nguyễn Hồng Giang

