

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý II/2025



Hà Nội, Tháng 7 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		502.667.404.936	623.280.393.729
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	642.646.833	13.748.909.442
1. Tiền	111		642.646.833	13.748.909.442
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		400.000.000	13.300.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	400.000.000	13.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		302.324.545.325	379.563.582.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	241.348.020.867	254.700.332.396
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	35.566.235.339	63.711.946.181
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	1.569.615.028	1.569.615.028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	52.669.795.240	88.410.809.627
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(28.829.121.149)	(28.829.121.149)
IV. Hàng tồn kho	140		191.788.567.080	206.886.717.156
1. Hàng tồn kho	141	5.8	191.788.567.080	206.886.717.156
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.511.645.698	9.781.185.048
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	106.260.773	67.204.317
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.702.398.430	7.010.994.236
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		209.437.573.247	210.846.065.893
II. Tài sản cố định	220		2.835.182.226	3.034.506.781
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	2.388.659.398	2.581.321.601
- Nguyên giá	222		75.376.312.026	75.376.312.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(72.987.652.628)	(72.794.990.425)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	446.522.828	453.185.180
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(215.677.172)	(209.014.820)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	6.288.647.175	6.385.681.107
1. Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(198.338.323.928)	(198.241.289.996)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		146.519.728.168	146.558.350.359
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	81.746.599.210	81.652.974.401
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	64.773.128.958	64.905.375.958
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		53.794.015.678	54.867.527.646
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	52.897.536.784	53.971.048.752
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		896.478.894	896.478.894
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		712.104.978.183	834.126.459.622
(270 = 100+200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300-310+330)	300		648.312.404.812	770.696.797.796
I. Nợ ngắn hạn	310		493.087.046.987	567.566.957.492
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	196.851.569.138	214.121.951.991
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	196.307.986.474	225.000.016.211
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	94.579.306	166.472.518
4. Phải trả người lao động	314		7.988.579.313	7.315.068.110
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	10.984.585.233	9.954.683.816
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	521.888.517	459.403.180
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	21.127.316.886	35.501.801.400
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	58.835.061.561	74.638.379.707
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		375.480.559	409.180.559
II. Nợ dài hạn	330		155.225.357.825	203.129.840.304
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	127.736.892.503	127.736.892.503
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	14.293.028.511	55.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	13.195.436.811	20.392.947.801
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		63.792.573.371	63.429.661.826
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	63.792.573.371	63.429.661.826
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		170.000.000.000	170.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		170.000.000.000	170.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(175.000.000)	(175.000.000)
4. Cổ phiếu quỹ	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(102.846.257.009)	(103.209.168.554)
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		(103.209.168.554)	(103.998.461.992)
- đến cuối kỳ trước				
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		362.911.545	789.293.438
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		712.104.978.183	834.126.459.622
(440 = 300+400)				

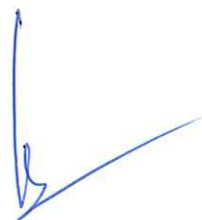
Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý II/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý II/2025	Lũy kế đến quý	Quý II/2024	Lũy kế đến quý
			VND	II/2025	VND	II/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	26.662.207.283	75.326.939.899	54.664.840.160	109.076.410.132
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	26.662.207.283	75.326.939.899	54.664.840.160	109.076.410.132
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	22.784.994.617	66.347.095.173	48.694.772.123	96.479.221.138
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		3.877.212.666	8.979.844.726	5.970.068.037	12.597.188.994
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	(43.256.662)	436.732.743	274.485.339	878.999.041
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.478.541.044	3.929.084.409	2.172.084.351	5.110.211.432
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.478.541.044	3.929.084.409	2.172.084.351	5.110.211.432
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.294.354.178	5.110.746.579	3.620.955.860	7.571.562.807
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		61.060.782	376.746.481	451.513.165	794.413.796
11. Thu nhập khác	31	6.6	163.000.210	253.761.647	45.414.085	50.414.085
12. Chi phí khác	32	6.6	4.891.872	267.596.583	106.885.556	331.847.122
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		158.108.338	(13.834.936)	(61.471.471)	(281.433.037)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		219.169.120	362.911.545	390.041.694	512.980.759
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		219.169.120	362.911.545	390.041.694	512.980.759
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	13	22	23	31

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		362.911.545	512.980.759
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		296.358.487	1.359.172.042
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(436.732.743)	(878.999.041)
- Chi phí lãi vay	06		3.929.084.409	5.110.211.432
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.151.621.698	6.103.365.192
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		79.346.584.893	133.810.271.829
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		15.136.772.267	(29.723.533.541)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(99.387.220.285)	(22.553.631.874)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.034.455.512	1.096.423.855
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.891.727.972)	(7.161.811.366)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(33.700.000)	(7.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.643.213.887)	81.563.784.095
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(21.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.900.000.000	31.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		637.780.414	1.254.821.993
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.537.780.414	10.954.821.993
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		45.433.489.648	93.104.361.017
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(68.434.318.784)	(189.715.520.421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(23.000.829.136)	(96.611.159.404)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(13.106.262.609)	(4.092.553.316)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13.748.909.442	6.763.736.057
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	642.646.833	2.671.182.741

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan



Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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 lần thứ 17 ngày 04/4/2025 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 04/4/2025 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 bị cảnh báo theo Quyết định số 278/QĐ-SGDHN ngày 02/4/2025.

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

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, bưu 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: Thi công xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện không quá 12 tháng.

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm 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. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý II/2025

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty là áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm 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 số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)***Các khoản cho vay***

Là các khoản cho vay theo khế 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.

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 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 niên độ kế toán.

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:

	Số năm
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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý II/2025

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

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

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 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.

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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 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 mẹ).
- 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 vay

Bao gồm các khoản tiền vay 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.

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 chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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: Khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

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.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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 sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu xây lắp.

Doanh thu bán hàng hóa

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 phần 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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 xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

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

Doanh thu từ 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.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Công ty áp dụng quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Đồng thời, Công ty thực hiện việc trích khấu hao của Bất động sản đầu tư một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

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 (TIẾP THEO)

Quý II/2025

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 hoãn lại**

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 năm 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 năm 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 năm; 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

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

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.887.595	27.108.587
Tiền gửi ngân hàng	640.759.238	13.721.800.855
Tổng	642.646.833	13.748.909.442

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	400.000.000	400.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	400.000.000	400.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
Tổng	400.000.000	400.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	241.348.020.867	254.700.332.396
Công ty TNHH đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long	64.983.804.231	70.479.805.546
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	49.012.945.507	51.756.914.148
Phải thu các khách hàng khác	127.351.271.129	132.463.612.702
Tổng	241.348.020.867	254.700.332.396

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

49.366.135.051	52.084.574.667
----------------	----------------

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	35.566.235.339	63.711.946.181
Trả trước cho các nhà cung cấp	35.566.235.339	63.711.946.181
Tổng	35.566.235.339	63.711.946.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)
Tổng	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.569.615.028	(1.569.615.028)

5.6 Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	52.669.795.240	(2.958.951.420)	88.410.809.627	(2.958.951.420)
Tạm ứng	43.217.396.649	(1.317.486.802)	46.029.831.211	(1.317.486.802)
Ký quỹ ký cược	15.566.040	-	881.724.888	-
Phải thu khác	9.436.832.551	(1.641.464.618)	41.499.253.528	(1.641.464.618)
Tổng	52.669.795.240	(2.958.951.420)	88.410.809.627	(2.958.951.420)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

5.7 Nợ xấu

	30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu về cho vay	1.569.615.028	(1.569.615.028)	-	1.569.615.028	(1.569.615.028)	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)	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)	10.666.498.321	30.481.411.720	(19.814.913.399)	10.666.498.321
Công ty Cổ phần Cosevco 6	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang	6.157.059.936	(6.157.059.936)	-	6.157.059.936	(6.157.059.936)	-
Các đối tượng khác	15.163.175.761	(4.496.677.440)	10.666.498.321	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	1.395.878.146	(1.395.878.146)	-	1.395.878.146	(1.395.878.146)	-
- Phải thu khác	1.641.464.618	(1.641.464.618)	-	1.641.464.618	(1.641.464.618)	-
Tổng	39.495.619.470	(28.829.121.149)	10.666.498.321	39.495.619.470	(28.829.121.149)	10.666.498.321

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng,
phường 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 (TIẾP THEO)

Quý II/2025

5.8 Hàng tồn kho

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	191.788.567.080	-	206.886.717.156	-
Nguyên liệu, vật liệu	82.029.229	-	82.029.229	-
Công cụ, dụng cụ	6.665.000	-	6.665.000	-
Chi phí SXKDDD	191.699.872.851	-	206.798.022.927	-
Dài hạn	81.746.599.210	-	81.652.974.401	-
Chi phí SXKDDD	81.746.599.210	-	81.652.974.401	-
Tổng	273.535.166.290	-	288.539.691.557	-

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	106.260.773	67.204.317
Công cụ dụng cụ	14.068.182	-
Phí bảo hiểm	92.192.591	67.204.317
Dài hạn	52.897.536.784	53.971.048.752
Công cụ dụng cụ	31.649.346	52.550.211
Chi phí thuê văn phòng tòa nhà	52.865.887.438	53.918.498.541
Tổng	53.003.797.557	54.038.253.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

NGUYỄN GIÁ

Số dư tại 01/01/2025

Tăng trong kỳ

Giảm trong kỳ

Số dư tại 30/6/2025

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2025

Tăng trong kỳ

Khấu hao trong kỳ

Giảm trong kỳ

Số dư tại 30/6/2025

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2025

Tại 30/6/2025

	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
Số dư tại 01/01/2025	18.750.260.296	38.429.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517	75.376.312.026
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	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 01/01/2025	18.535.529.590	36.464.532.398	10.382.995.037	4.696.361.826	2.715.571.574	72.794.990.425
Tăng trong kỳ	7.169.007	144.333.747	-	12.672.123	28.487.326	192.662.203
Khấu hao trong kỳ	7.169.007	144.333.747	-	12.672.123	28.487.326	192.662.203
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	18.542.698.597	36.608.866.145	10.382.995.037	4.709.033.949	2.744.058.900	72.987.652.628
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	214.730.706	1.964.469.078	-	75.928.874	326.192.943	2.581.321.601
Tại 30/6/2025	207.561.699	1.820.135.331	-	63.256.751	297.705.617	2.388.659.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

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 01/01/2025	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	59.893.930	109.200.000	39.920.890	209.014.820
Tăng trong kỳ	5.333.722	-	1.328.630	6.662.352
Khấu hao trong kỳ	5.333.722	-	1.328.630	6.662.352
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	65.227.652	109.200.000	41.249.520	215.677.172
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	440.106.070	-	13.079.110	453.185.180
Tại 30/6/2025	434.772.348	-	11.750.480	446.522.828

5.12 Tăng, giảm 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	198.241.289.996	97.033.932	-	198.338.323.928
- Nhà cửa vật kiến trúc	147.171.317.379	87.576.270	-	147.258.893.649
- Máy móc thiết bị	51.069.972.617	9.457.662	-	51.079.430.279
Giá trị còn lại	6.385.681.107	-	97.033.932	6.288.647.175
- Nhà cửa vật kiến trúc	5.763.284.272	-	87.576.270	5.675.708.002
- Cơ sở hạ tầng	622.396.835	-	9.457.662	612.939.173

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dài hạn	64.773.128.958	64.773.128.958	64.905.375.958	64.905.375.958
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà	64.773.128.958	64.773.128.958	64.905.375.958	64.905.375.958
Tổng	64.773.128.958	64.773.128.958	64.905.375.958	64.905.375.958

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng,
phường 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 (TIẾP THEO)

Quý II/2025

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	196.851.569.138	196.851.569.138	214.121.951.991	214.121.951.991
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	26.241.497.536	26.241.497.536	26.241.497.536	26.241.497.536
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5	12.841.995.659	12.841.995.659	12.841.995.659	12.841.995.659
Phải trả người bán khác	157.768.075.943	157.768.075.943	175.038.458.796	175.038.458.796
Tổng	196.851.569.138	196.851.569.138	214.121.951.991	214.121.951.991

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan	1.498.067.955	1.498.067.955	1.498.067.955	1.498.067.955
<i>(Thuyết minh 7.1)</i>				

5.16 Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	196.307.986.474	225.000.016.211
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	35.161.242.377	41.658.426.090
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	72.167.483.492	73.229.740.509
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	40.562.642.932	50.686.504.813
Người mua ứng tiền trước khác	42.355.403.105	53.364.130.231
Tổng	196.307.986.474	225.000.016.211

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	112.730.126.424	123.916.245.322
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025 (VND)	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025 (VND)
Phải nộp	166.472.518	1.597.630.303	1.669.523.515	94.579.306
Thuế thu nhập cá nhân	146.345.124	192.118.535	258.143.113	80.320.546
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	20.127.394	1.405.511.768	1.411.380.402	14.258.760
Phải thu	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý II/2025

5.18 Chi phí phải trả

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	10.984.585.233	9.954.683.816
Chi phí phải trả về xây lắp	3.192.613.234	1.037.036.544
Chi phí phải trả khác	7.791.971.999	8.917.647.272
Dài hạn	127.736.892.503	127.736.892.503
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông	75.211.018.348	75.211.018.348
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông	52.525.874.155	52.525.874.155
Tổng	138.721.477.736	137.691.576.319

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	521.888.517	459.403.180
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	521.888.517	459.403.180
Tổng	521.888.517	459.403.180

5.20 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	21.127.316.886	35.501.801.400
Kinh phí công đoàn	1.984.888.323	1.963.759.125
Bảo hiểm xã hội	55.050.012	76.219.245
Bảo hiểm y tế	9.286.386	13.413.051
Bảo hiểm thất nghiệp	4.316.164	5.961.356
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	292.597.100	322.597.100
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Phải trả khác	18.740.172.901	33.113.425.523
<i>Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>458.084.016</i>	<i>9.115.867.302</i>
<i>(Lãi vay, lãi chậm thanh toán)</i>		
<i>Lãi chậm thanh toán phải trả</i>	<i>-</i>	<i>5.635.245.225</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>18.282.088.885</i>	<i>18.362.312.996</i>
Dài hạn	14.293.028.511	55.000.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	55.000.000.000
Lãi vay, lãi chậm thanh toán	14.293.028.511	-
Tổng	35.420.345.397	90.501.801.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Vay	30/6/2025 (VND)		Trong năm		01/01/2025 (VND)		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	54.036.720.901	54.036.720.901	45.433.489.648	66.035.148.454	74.638.379.707	74.638.379.707	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	546.643.310	546.643.310	9.540.080.865	25.878.452.462	16.885.014.907	16.885.014.907	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	1.176.000.000	1.176.000.000	1.176.000.000	12.119.283.191	12.119.283.191	12.119.283.191	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	52.314.077.591	52.314.077.591	34.717.408.783	28.037.412.801	45.634.081.609	45.634.081.609	
Vay dài hạn đến hạn trả	4.798.340.660	4.798.340.660	4.798.340.660	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	4.798.340.660	4.798.340.660	4.798.340.660	-	-	-	
Vay dài hạn	13.195.436.811	13.195.436.811	-	7.197.510.990	20.392.947.801	20.392.947.801	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	13.195.436.811	13.195.436.811	-	7.197.510.990	20.392.947.801	20.392.947.801	
Tổng	72.030.498.372	72.030.498.372	50.231.830.308	73.232.659.444	95.031.327.508	95.031.327.508	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng,
phường 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 (TIẾP THEO)**

Quý II/2025

5.22 Vốn chủ sở hữu**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.998.461.992)	62.640.368.388
Lãi trong năm trước	-	-	-	789.293.438	789.293.438
Số dư tại 31/12/2024	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.209.168.554)	63.429.661.826
Số dư tại 01/01/2025	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.209.168.554)	63.429.661.826
Lãi trong kỳ	-	-	-	362.911.545	362.911.545
Số dư tại 30/6/2025	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(102.846.257.009)	63.792.573.371

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	62.099.000.000
Các cổ đông khác	107.901.000.000	107.901.000.000
Tổng	170.000.000.000	170.000.000.000

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

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	170.000.000.000	170.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	170.000.000.000	170.000.000.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.000.000	17.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.000.000	17.000.000
Cổ phiếu phổ thông	17.000.000	17.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	304.800	304.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.695.200	16.695.200
Cổ phiếu phổ thông	16.695.200	16.695.200
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	42.909.851.029	86.501.606.413
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.338.485.917	20.568.246.900
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	10.078.602.953	2.006.556.819
Tổng	75.326.939.899	109.076.410.132
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>30.109.231.469</i>	<i>66.790.180.129</i>

6.2 Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	47.446.810.527	82.957.598.179
Giá vốn cung cấp dịch vụ	10.112.629.275	11.614.303.072
Giá vốn bán hạ tầng, khu đô thị và hoạt động khác	8.787.655.371	1.907.319.887
Tổng	66.347.095.173	96.479.221.138

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	436.732.743	878.999.041
Tổng	436.732.743	878.999.041

6.4 Chi phí tài chính

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Lãi tiền vay	3.929.084.409	5.110.211.432
Tổng	3.929.084.409	5.110.211.432

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng,
phường 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 (TIẾP THEO)

Quý II/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.319.697.619	5.728.461.016
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.153.515	36.191.726
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.675.634	35.738.906
Thuế phí và lệ phí	59.998.632	323.442.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.632.455	658.506.730
Chi phí bằng tiền khác	600.588.724	789.221.768
Tổng	5.110.746.579	7.571.562.807

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	253.761.647	50.414.085
Tổng	253.761.647	50.414.085
Chi phí khác		
Chi phí khác	267.596.583	331.847.122
Tổng	267.596.583	331.847.122
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(13.834.936)	(281.433.037)

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	362.911.545	512.980.759
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)	362.911.545	512.980.759
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	16.695.200	16.695.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	22	31

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng,
phường 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 (TIẾP THEO)**

Quý II/2025

7. THÔNG TIN SO SÁNH**7.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan của Công ty:**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn
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

Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Lũy kế đến quý II/2025 VND	Lũy kế đến quý II/2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.109.231.469	66.790.180.129
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	27.941.030.725	55.636.494.774
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	2.168.200.744	11.153.685.355
Mua hàng		460.390	25.553.234
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	460.390	25.553.234

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		49.366.135.051	52.084.574.667
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	49.012.945.507	51.756.914.148
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	353.189.544	327.660.519
Phải trả người bán		1.498.067.955	1.498.067.955
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	1.498.067.955	1.498.067.955
Người mua trả tiền trước		112.730.126.424	123.916.245.322
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	40.562.642.932	50.686.504.813
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	72.167.483.492	73.229.740.509

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu**Vũ Thị Chiên****Kế toán trưởng****Lại Thị Lan****Tổng Giám đốc****Nguyễn Văn Oánh**