

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 30/6/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường 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 - 37



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường 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 30/6/2025.

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 17 ngày 04/4/2025 về việc thay đổi người đại diện 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 duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 278/QĐ-SGDHN ngày 02/4/2025 và Thông báo số 1357/TB-SGDHN ngày 02/4/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường 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 Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Thạch Tân	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Oánh	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng ban
Ông Trần Mạnh Hiếu	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Tới	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)
Bà Nguyễn Thị Đức Vinh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Oánh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18/3/2025)
Ông Nguyễn Hồng Giang	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/3/2025)
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, 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 30/6/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 của Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. 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 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,



Nguyễn Văn Oánh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Số: 343/2025/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 12 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, 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 30/6/2025 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 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 30/6/2025, 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 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 của Công ty, Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế tại ngày 30/6/2025 là 102.846.257.009 VND, tương ứng 60,50% vốn chủ sở hữu. 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. 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. 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 liên quan đến vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng,
phường 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 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		502.667.404.936	623.280.393.729
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=220+230+240+250+260)	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 = 100+200)	270		712.104.978.183	834.126.459.622

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

Tại ngày 30 tháng 6 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=410)	400	63.792.573.371	63.429.661.826
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 đến cuối kỳ trước	421a	(103.209.168.554)	(103.998.461.992)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	362.911.545	789.293.438
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	712.104.978.183	834.126.459.622

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Văn Oánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	75.326.939.899	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		75.326.939.899	109.076.410.132
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	66.347.095.173	96.479.221.138
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		8.979.844.726	12.597.188.994
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	436.732.743	878.999.041
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3.929.084.409	5.110.211.432
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.929.084.409	5.110.211.432
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.110.746.579	7.571.562.807
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		376.746.481	794.413.796
{30 = 20+(21-22)-(25+26)}				
11. Thu nhập khác	31	6.6	253.761.647	50.414.085
12. Chi phí khác	32	6.6	267.596.583	331.847.122
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(13.834.936)	(281.433.037)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		362.911.545	512.980.759
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		362.911.545	512.980.759
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	22	31

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	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	5.1	13.748.909.442	6.763.736.057
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	642.646.833	2.671.182.741

Người lập biểu

Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Oánh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 là Công ty Cổ phần 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 17 ngày 04/4/2025 về việc thay đổi người đại diện 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 duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 278/QĐ-SGDHN ngày 02/4/2025 và Thông báo số 1357/TB-SGDHN ngày 02/4/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2025 là 34 người (tại ngày 31/12/2024 là 68 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, 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 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 30/6/2025

2. KỲ 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 dương lịch hàng năm.

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

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 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 30/6/2025.

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 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

Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế tại ngày 30/6/2025 là 102.846.257.009 VND, tương ứng 60,50% vốn chủ sở hữu. 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.
- Tập trung tìm kiếm khách hàng, đối tác cũng như các dự án mới để tăng doanh thu hàng năm, đảm bảo có lợi nhuận để bù đắp lỗ các năm trước. Ban lãnh đạo Công ty đã định hướng tái cơ cấu lại các lĩnh vực kinh doanh của Công ty, ưu tiên vào các mảng kinh doanh có biên độ lợi nhuận cao như Silo ống khói, nhà xưởng công nghiệp, nhà máy nước,... nhằm cải thiện lợi nhuận của hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm mục tiêu đảm bảo chất lượng và hạ giá thành sản phẩm; đề xuất sự hỗ trợ của các ngân hàng để giảm chi phí tài chính; nâng cao chất lượng và hiệu quả bộ máy nhân sự nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng lợi nhuận sau thuế để bù đắp lỗ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Giả định về khả năng hoạt động liên tục (Tiếp theo)

- Tích cực đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ khách hàng để hoàn nhập trích dự phòng phải thu khó đòi (hiện tại số trích lập là 28,8 tỷ đồng). Công ty tập trung xử lý các tồn đọng cũ, thu hồi tiền về nhằm cải thiện dòng tiền, tránh phát sinh thêm các chi phí dự phòng, ảnh hưởng đến lợi nhuận.

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.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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.

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 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 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 30/6/2025

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 30/6/2025

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 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 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 và chi phí chờ phân bổ khác

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng và chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 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 giữa niên độ 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 30/6/2025

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, 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.

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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 giữa niên độ sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu bán bất động sản:

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:

- 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.

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 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

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.

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.

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 kỳ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 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. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	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

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy với lãi suất từ 4,2%/năm. Khoản tiền gửi này đang được đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.4. Trả trước cho người bán

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	35.566.235.339	63.711.946.181
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	10.559.554.455	10.590.885.802
Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh	6.647.787.951	6.647.787.951
Trả trước cho các đối tượng khác	15.177.925.871	43.292.305.366
Tổng	35.566.235.339	63.711.946.181

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)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20	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 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	(3.037.342.764)	88.410.809.627	(3.037.342.764)
Tạm ứng	43.217.396.649	(1.395.878.146)	46.029.831.211	(1.395.878.146)
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)
Công ty cổ phần Nhà Việt	6.476.515.603	-	6.476.515.603	-
<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>	<i>158.116.416</i>	<i>-</i>	<i>158.116.416</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần VII	-	-	30.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	465.724.523	-	887.091.808	-
Phải thu khác	2.336.476.009	(1.641.464.618)	3.977.529.701	(1.641.464.618)
Tổng	52.669.795.240	(3.037.342.764)	88.410.809.627	(3.037.342.764)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.7. Nợ xấu

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu về cho vay	1.569.615.028	(1.569.615.028)	-	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng	1.569.615.028	(1.569.615.028)	-	-
Vinaconex 20 (VC9.1)	30.481.411.720	(19.814.913.399)	10.666.498.321	10.666.498.321
- Phải thu khách hàng	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-	-
Công ty cổ phần Cosevco 6	6.157.059.936	(6.157.059.936)	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang	15.163.175.761	(4.496.677.440)	10.666.498.321	10.666.498.321
Các đối tượng khác	4.407.249.958	(4.407.249.958)	-	-
- Trả trước cho người bán	1.395.878.146	(1.395.878.146)	-	-
- Tạm ứng	1.641.464.618	(1.641.464.618)	-	-
- Phải thu khác				
Tổng	39.495.619.470	(28.829.121.149)	10.666.498.321	10.666.498.321

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	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.8 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	191.699.872.851	-	206.798.022.927	-
<i>Các dự án bất động sản</i>	<i>56.431.390.396</i>	<i>-</i>	<i>64.358.245.445</i>	<i>-</i>
Dự án Khu đô thị Nghi Phú - Thành phố Vinh (i)	56.431.390.396	-	64.358.245.445	-
<i>Các dự án thi công xây dựng</i>	<i>135.268.482.455</i>	<i>-</i>	<i>142.439.777.482</i>	<i>-</i>
Công trình thi công kết cấu BTCT và hoàn thiện dự án Holiday Viêng Chăn - Lào	24.455.819.503	-	24.451.268.591	-
Dự án Nhà máy nước Bắc Giang giai đoạn 2	17.060.777.383	-	15.957.616.124	-
Các dự án khác	93.751.885.569	-	102.030.892.767	-
Dài hạn	81.746.599.210	-	81.652.974.401	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (ii)	81.746.599.210	-	81.652.974.401	-
Tổng	273.446.472.061	-	288.450.997.328	-

(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 ngày 30/6/2025: 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 ngày 30/6/2025 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 ngày 30/6/2025: 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 ngày 30/6/2025 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.

5.9. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	106.260.773	67.204.317
Công cụ, dụng cụ	14.068.182	-
Chi phí trả trước khác	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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình		Đơn vị tính: VND				
	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 01/01/2025	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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 69.487.703.690 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 69.487.703.690 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 1.676.590.289 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.964.469.074 đồng).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 109.200.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 109.200.000 đồng).

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
- Máy móc thiết bị	622.396.835	-	9.457.662	612.939.173

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 Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 6.249.204.965 VND, giá vốn tương ứng là 107.123.642 VND.

Tại ngày 30/6/2025, bất động sản đầu tư cho thuê và chờ tăng giá với giá trị còn lại là 6.288.647.175 VND (tại ngày 01/01/2025 là 6.385.681.107 VND) 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 30/6/2025. 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 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 30/6/2025

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 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.

M.S.D
K
CP
PHÓ

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	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

5.18 Chi phí phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	10.984.585.233	9.954.683.816
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	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 (i)	75.211.018.348	75.211.018.348
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	52.525.874.155	52.525.874.155
Tổng	138.721.477.736	137.691.576.319

(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 30/6/2025 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	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 Phải trả 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>Phí bảo trì các dự án đầu tư</i>	<i>4.599.202.021</i>	<i>4.593.644.862</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>13.682.886.864</i>	<i>13.768.668.134</i>
Dài hạn	14.293.028.511	55.000.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	14.293.028.511	55.000.000.000
<i>Công ty TNHH Ana Services (i)</i>	<i>-</i>	<i>55.000.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>14.293.028.511</i>	<i>-</i>
Tổng	35.420.345.397	90.501.801.400

Trong đó, số nợ quá hạn chưa thanh toán:

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Bảo hiểm xã hội	-	1.275.723.561

(i): Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0104/2022/VC9-TASCOLAND ngày 10/4/2022 và các phụ lục kèm theo về việc đầu tư và triển khai Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Chi Đông tại thị trấn Chi Đông, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Ngày 21/3/2025, hai bên đã thống nhất thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư này và trả lại khoản tiền đã đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 Vay và nợ tài chính

	30/6/2025 (VND)		Trong kỳ (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	Giá trị				Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (1)	58.835.061.561	58.835.061.561	50.231.830.308	66.035.148.454	74.638.379.707	74.638.379.707
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (2)	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 Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (3)						
Chi nhánh Thăng Long (3)	1.176.000.000	1.176.000.000	1.176.000.000	12.119.283.191	12.119.283.191	12.119.283.191
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (4)	52.314.077.591	52.314.077.591	34.717.408.783	28.037.412.801	45.634.081.609	45.634.081.609
Chi nhánh Thăng Long (4)	4.798.340.660	4.798.340.660	4.798.340.660	-	-	-
Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (4)	13.195.436.811	13.195.436.811	-	7.197.510.990	20.392.947.801	20.392.947.801
Chi nhánh Thăng Long (4)	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

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/178628/HĐTD ngày 14/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9-VC9. Hạn mức cấp tín dụng 70 tỷ VND; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C (ngoại trừ hoạt động kinh doanh bất động sản); Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/10/2025. 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 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 01/2024/178628/HĐTDH ngày 29/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9. Hạn mức cấp tín dụng 30 tỷ VND; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/10/2025. 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 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 30/6/2025

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

(3) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 2209/2023-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 22/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 và Thông báo phê duyệt tín dụng của Ngân hàng. Giới hạn tín dụng 95 tỷ VND; Trong đó: Giới hạn cho vay ngắn hạn thi công xây lắp là 60 tỷ VND, giới hạn cho vay cho thanh toán lương gián tiếp là 10 tỷ VND, giới hạn bảo lãnh 41 tỷ VND và giới hạn cho vay trung dài hạn để đầu tư mua sắm văn phòng tòa nhà Tasco để phục vụ hoạt động kinh doanh cho thuê lại văn phòng là 20,393 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thanh toán lương lao động gián tiếp; Thời gian duy trì giới hạn tín dụng: đến hết ngày 30/11/2025. 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.

(4) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 2601/2022-HĐCVĐAT/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-VC9 và Thông báo phê duyệt tín dụng của Ngân hàng. Giới hạn cho vay trung dài hạn để đầu tư mua sắm văn phòng tòa nhà Tasco để phục vụ hoạt động kinh doanh cho thuê lại văn phòng là 20,393 tỷ VND. 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 tòa 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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	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 này	-	-	-	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 đầu tư 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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 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 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>30.109.231.469</i>	<i>66.790.180.129</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	47.446.810.527	82.957.598.179
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.112.629.275	11.614.303.072
Giá vốn 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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 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 - VC9
Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.110.746.579	7.571.562.807
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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Khấu trừ bảo lãnh công trình	90.573.019	-
Thu nhập khác	163.188.628	50.414.085
Tổng	253.761.647	50.414.085
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hành chính, thuế	-	135.107.365
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	27.281.027	196.739.757
Chi phí kiểm định	240.000.000	-
Chi phí khác	315.556	-
Tổng	267.596.583	331.847.122
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(13.834.936)	(281.433.037)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh thông thường	362.911.545	512.980.759
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	2.269.995.703	2.647.620.044
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế, phạt chậm nộp	27.281.027	331.847.122
Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	2.242.714.676	2.315.772.922
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(2.632.907.248)	(3.160.600.803)
Chuyển lỗ các năm trước	(2.632.907.248)	(3.160.600.803)
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động thông thường	-	-
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	20%	20%
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 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	362.911.545	512.980.759
Các khoản điều chỉnh		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
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 kỳ (cổ phiếu)	16.695.200	16.695.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (*)	22	31

(*) Tại ngày 30/6/2025, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 30/6/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.957.216.230	37.302.390.388
Chi phí nhân công	7.262.793.087	12.122.244.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	296.358.487	1.359.172.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.831.273.157	78.943.387.241
Chi phí khác bằng tiền	4.065.859.611	4.481.524.113
Tổng	58.413.500.572	134.208.718.655

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 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	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

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 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương, thưởng, thù lao	1.193.581.291	1.792.974.652

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		1.193.581.291	1.792.974.652
Ông Vũ Đức Cường	Chủ tịch HĐQT	479.859.856	290.313.296
Ông Trần Thạch Tân	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	22.500.000	292.020.000
Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/3/2025)	150.380.000	290.520.000
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	242.420.984	297.580.000
Ông Nguyễn Hòa Bình	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 11/7/2024)	-	256.020.000
Ông Nguyễn Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/7/2024)	-	195.516.892
Ông Nguyễn Văn Oánh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18/3/2025)/ Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	119.588.000	-
Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng ban Kiểm soát	75.215.000	-
Bà Nguyễn Như Quyên	Người công bố thông tin	103.617.451	171.004.464
Tổng		1.193.581.291	1.792.974.652

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối liên hệ	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.109.231.469	66.790.180.129
Công ty Cổ phần 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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**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 Cổ phần 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 Cổ phần 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 Cổ phần 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

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần	42.909.851.029	-	32.417.088.870	75.326.939.899
Giá vốn	47.446.810.527	-	18.900.284.646	66.347.095.173
Lợi nhuận gộp	(4.536.959.498)	-	13.516.804.224	8.979.844.726
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	(4.536.959.498)	-	13.516.804.224	8.979.844.726
Doanh thu hoạt động tài chính				436.732.743
Chi phí tài chính				(3.929.084.409)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(5.110.746.579)
Lợi nhuận khác				(13.834.936)
Lợi nhuận trong kỳ				362.911.545

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu	86.501.606.413	-	22.574.803.719	109.076.410.132
Giá vốn	82.957.598.179	-	13.521.622.959	96.479.221.138
Lợi nhuận gộp	3.544.008.234	-	9.053.180.760	12.597.188.994
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	3.544.008.234	-	9.053.180.760	12.597.188.994
Doanh thu hoạt động tài chính				878.999.041
Chi phí tài chính				(5.110.211.432)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(7.571.562.807)
Lợi nhuận khác				(281.433.037)
Lợi nhuận trong kỳ				512.980.759

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
Tầng 5 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 30/6/2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

	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	366.078.808.850	206.952.901.235	127.168.519.608	700.200.229.693
Tài sản không phân bổ				11.904.748.490
Tổng tài sản				712.104.978.183
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	341.146.436.573	201.901.591.140	67.627.855.673	610.675.883.386
Nợ phải trả không thể phân bổ				37.636.521.426
Tổng nợ phải trả				648.312.404.812

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

	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	390.658.531.669	245.196.080.928	125.804.806.326	761.659.418.923
Tài sản không phân bổ				72.467.040.699
Tổng tài sản				834.126.459.622
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	328.521.291.399	109.075.346.521	146.266.552.142	583.863.190.062
Nợ phải trả không thể phân bổ				186.833.607.734
Tổng nợ phải trả				770.696.797.796

7.3 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 31/12/2024 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 Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025
Tổng Giám đốc



Vũ Thị Chiên



Lại Thị Lan



Nguyễn Văn Oánh