

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 41

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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 lần thứ 13 ngày 16/5/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 16/5/2022 là: 120.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm hai 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 713/QĐ-SGDHN ngày 07/10/2022.

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hải Hà

Chủ tịch HĐQT

Ông Trần Thạch Tân

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Trọng Hiếu

Thành viên HĐQT độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Bùi Tiến Luân

Trưởng ban

Ông Trần Mạnh Hiếu

Thành viên

Ông Nguyễn Hồng Quân

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Thạch Tân

Tổng Giám đốc

Ông Trần Trung Hà

Phó Tổng giám đốc

Ông Phạm Bình Dân

Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/02/2023)

Ông Đoàn Ngọc Ba

Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/3/2022)

Ông Nguyễn Quốc Linh

Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/5/2022)

Bà Nguyễn Thùy Linh

Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/8/2022,
Miễn nhiệm ngày 24/11/2022)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán tại Thuyết minh 7.1 Thuyết minh báo cáo tài chính, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán 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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm hoạt động. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 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 để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính 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 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. 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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thạch Tân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 193 /2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9, được lập ngày 31/3/2022, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán áp dụng, cơ sở lập Báo cáo tài chính, bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 đang phản ánh số lỗ lũy kế lần lượt là 107,247 tỷ đồng (bằng 89,37% vốn chủ sở hữu) và 105,395 tỷ đồng (bằng 87,83% vốn góp của chủ sở hữu). Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi các vấn đề trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với Báo cáo kiểm toán ngày 31/3/2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



A blue signature of Nguyễn Thị Tiến.

Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023*

Nguyễn Thị Tiến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 5276-2021-137-1

CPA VIETNAM
HÀ NỘI - VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.069.530.617.586	1.135.953.236.638
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	11.207.402.298	3.858.780.839
1. Tiền	111		11.207.402.298	3.858.780.839
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.300.000.000	18.900.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	13.300.000.000	18.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		820.912.136.299	846.089.651.930
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	573.603.059.901	616.401.572.515
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	14.374.793.098	26.595.288.373
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	107.694.615.028	66.759.615.028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	153.890.398.077	150.350.614.656
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(28.650.729.805)	(14.017.438.642)
IV. Hàng tồn kho	140		221.309.057.150	262.053.612.330
1. Hàng tồn kho	141	5.8	221.309.057.150	262.053.612.330
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.802.021.839	5.051.191.539
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	99.035.344	86.212.857
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	3.072.105.636
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.702.986.495	1.892.873.046
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.422.818.256	51.973.381.941
II. Tài sản cố định	220		8.873.859.878	28.200.365.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	8.394.025.290	27.707.242.963
- Nguyên giá	222		77.850.312.026	135.944.483.735
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(69.456.286.736)	(108.237.240.772)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	479.834.588	493.122.886
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(182.365.412)	(169.077.114)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	6.779.681.612	6.979.084.013
1. Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(197.847.289.491)	(197.647.887.090)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		55.192.307.739	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	55.192.307.739	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	-	313.866.000
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)	(1.486.134.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		45.576.969.027	16.480.066.079
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	44.680.490.133	15.583.587.185
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		896.478.894	896.478.894
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.185.953.435.842	1.187.926.618.579

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

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		1.174.534.231.570	1.178.360.054.675
I. Nợ ngắn hạn	310		1.005.264.924.449	1.085.833.039.425
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	292.355.814.635	266.199.249.404
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	177.032.744.563	195.212.980.839
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	4.902.353.626	143.489.884
4. Phải trả người lao động	314		8.922.692.755	8.362.947.490
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	171.943.921.431	139.175.248.336
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	3.243.560.400	1.434.581.475
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	67.857.704.736	88.849.063.446
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	278.549.451.744	385.926.597.992
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		456.680.559	528.880.559
II. Nợ dài hạn	330		169.269.307.121	92.527.015.250
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	139.279.678.000	92.527.015.250
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	29.989.629.121	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		11.419.204.272	9.566.563.904
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	11.419.204.272	9.566.563.904
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(105.394.626.108)	(107.247.266.476)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(107.247.266.476)	(108.938.448.521)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.852.640.368	1.691.182.045
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.185.953.435.842	1.187.926.618.579
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Phạm Thị Phương

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Trần Thạch Tân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	394.024.950.197	209.881.535.293
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	394.024.950.197	209.881.535.293
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	377.603.381.284	172.487.923.386
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		16.421.568.913	37.393.611.907
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	16.825.024.658	14.825.087.594
7. Chi phí tài chính	22	6.4	31.483.262.300	36.191.988.514
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		29.634.906.235	33.470.983.082
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	33.752.926.951	16.491.399.799
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(31.989.595.680)	(464.688.812)
11. Thu nhập khác	31	6.6	41.045.732.623	5.447.653.627
12. Chi phí khác	32	6.6	7.203.496.575	2.398.377.882
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		33.842.236.048	3.049.275.745
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1.852.640.368	2.584.586.933
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	810.113.449
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	83.291.439
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.852.640.368	1.691.182.045
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	158	145
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	85	145

Người lập biểu



Phạm Thị Phương

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Thạch Tân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.852.640.368	2.584.586.933
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		11.066.354.582	23.910.178.201
- Các khoản dự phòng	03		14.947.157.163	94.969.456
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(57.855.756.418)	(16.872.382.964)
- Chi phí lãi vay	06		29.634.906.235	33.470.983.082
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(354.698.070)	43.188.334.708
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		95.641.330.528	40.328.154.947
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		40.744.555.180	(49.802.587.241)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		59.922.403.351	104.739.551.500
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(84.302.033.174)	(12.660.597.341)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(15.923.415.564)	(19.962.183.961)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.918.394.951)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(72.200.000)	(73.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		95.655.942.251	102.838.677.661
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		13.018.379.498	2.419.315.619
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(285.942.200.000)	(84.640.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		250.607.200.000	23.100.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.396.816.837	1.242.725.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.919.803.665)	(57.877.959.378)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		123.326.403.704	148.182.493.271
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(200.713.920.831)	(192.859.726.630)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(77.387.517.127)	(44.677.233.359)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		7.348.621.459	283.484.924
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.858.780.839	3.575.295.915
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		11.207.402.298	3.858.780.839

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Phương

Lại Thị Lan



Trần Thạch Tân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 13 ngày 16/5/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 16/5/2022 là 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai 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 713/QĐ-SGDHN ngày 07/10/2022.

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

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 144 người (Tại ngày 31/12/2021 là 200 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 năm 2022: 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Kỳ kế toán năm

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

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.

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 đang phản ánh số lỗ lũy kế lần lượt là 107,247 tỷ đồng (bằng 89,37% vốn chủ sở hữu) và 105,395 tỷ đồng (bằng 87,83% vốn góp của chủ sở hữu). Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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.

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 của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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 Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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 Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; chi phí công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ khác

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí chờ phân bổ khác

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

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

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

Nguyên tắc kế toán 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”.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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 thoả 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.

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; hoãn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	98.575.123	123.553.779
Tiền gửi ngân hàng	11.108.827.175	3.735.227.060
Tổng	11.207.402.298	3.858.780.839

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	13.300.000.000	13.300.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	13.300.000.000	13.300.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000
Tổng	13.300.000.000	13.300.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9% đến 6,2%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Chi nhánh Cầu Giấy.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	573.603.059.901	616.401.572.515
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	211.672.017.818	258.214.693.850
Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm	31.673.102.511	29.513.410.469
Công ty TNHH đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long	70.479.805.546	70.479.805.546
Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO	-	22.498.534.217
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bảo Phúc	5.516.453.184	61.367.200.000
Công ty Cổ phần ADG Holding	-	24.167.178.074
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bình An An	32.011.563.010	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	37.560.333.713	-
Phải thu các khách hàng khác	184.689.784.119	150.160.750.359
Tổng	573.603.059.901	616.401.572.515
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>37.560.333.713</i>	<i>-</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	14.374.793.098	26.595.288.373
Công ty Cổ phần xây dựng và trang trí nội thất Sài Gòn xanh	1.805.250.744	13.413.253.375
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	3.180.967.062	3.180.967.062
Công ty TNHH dịch vụ và đầu tư Huy Hoàng	-	2.248.058.300
Trả trước cho các đối tượng khác	9.388.575.292	7.753.009.636
Tổng	14.374.793.098	26.595.288.373

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	107.694.615.028	(1.569.615.028)	66.759.615.028	-
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (i)	105.775.000.000	-	43.840.000.000	-
Các đối tượng khác	1.919.615.028	(1.569.615.028)	22.919.615.028	-
Tổng	107.694.615.028	(1.569.615.028)	66.759.615.028	-

(i): Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 và Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam; Công ty Cổ phần Đầu tư T&D chịu trách nhiệm nghiên cứu lựa chọn phương thức đầu tư; Thời hạn đầu tư: 12 tháng; Lợi nhuận hợp tác đầu tư: Thống nhất sau khi kết thúc thời hạn hợp tác; Trường hợp chưa có kế hoạch kinh doanh từ hoạt động hợp tác thì sẽ thực hiện tính lãi 7%/năm; Kết thúc thời hạn hợp tác đầu tư mà không thể thực hiện nội dung theo thỏa thuận thì ấn định tỷ lệ 7%/năm đối với giá trị khoản hợp tác đầu tư; Đến thời điểm lập báo cáo, số dư công nợ phải thu khoản hợp tác này đến thời điểm ngày 30/3/2023 là 32.463.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	153.890.398.077	(2.858.951.420)	150.350.614.656	(384.389.393)
Tạm ứng cho đội thi công xây lắp	67.082.597.898	(1.182.486.802)	46.960.528.774	-
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	324.508.258	(35.000.000)	548.617.389	(35.000.000)
Ký quỹ ký cược	878.200.513	-	16.497.680.868	-
Phải thu khác	85.605.091.408	(1.641.464.618)	86.343.787.625	(349.389.393)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma (i)	3.583.946.401	-	29.831.486.607	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Phải thu lãi chậm thanh toán dự án An Khánh)	36.570.647.844	-	8.453.095.688	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5 (i)	34.321.879.151	-	37.704.866.316	-
Phải thu lãi cho vay	1.568.160.213	-	696.123.225	-
Phải thu khác	9.560.457.799	(1.641.464.618)	9.658.215.789	(349.389.393)
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	153.890.398.077	(2.858.951.420)	150.350.614.656	(384.389.393)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

Mẫu số B 09 – 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.7 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (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
<i>Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)</i>	1.569.615.028	(1.569.615.028)	-	1.569.615.028	-	1.569.615.028
- Phải thu khách hàng	30.481.411.720	(19.814.913.399)	10.666.498.321	33.908.786.782	(12.433.490.887)	21.475.295.895
<i>Công ty cổ phần Cosevco 6</i>	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-
<i>Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang</i>	6.157.059.936	(6.157.059.936)	-	6.157.059.936	-	6.157.059.936
<i>Các đối tượng khác</i>	15.163.175.761	(4.496.677.440)	10.666.498.321	18.590.550.823	(3.272.314.864)	15.318.235.959
- Trả trước cho người bán	4.407.249.958	(4.407.249.958)	-	2.086.617.889	(1.199.558.362)	887.059.527
- Tạm ứng	1.217.486.802	(1.217.486.802)	-	-	-	-
- Phải thu khác	1.641.464.618	(1.641.464.618)	-	3.094.994.240	(384.389.393)	2.710.604.847
Tổng	39.317.228.126	(28.650.729.805)	10.666.498.321	40.660.013.939	(14.017.438.642)	26.642.575.297

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	87.979.229	-	1.606.524.436	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	221.221.077.921	-	260.447.087.894	-
Tổng	221.309.057.150	-	262.053.612.330	-

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

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án bất động sản	113.048.233.906	-	106.887.998.142	-
Dự án Khu đô thị Nghi Phú - Thành phố Vinh (*)	36.242.529.075	-	33.704.042.065	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (**)	76.805.704.831	-	73.183.956.077	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án thi công xây dựng	108.172.844.015	-	153.559.089.752	-
Công trình thi công kết cấu BTCT và hoàn thiện dự án Holiday Viêng Chăn - Lào	19.273.436.416	-	9.694.649.023	-
Công trình thi công móng hầm, thân thô và hoàn thiện cơ bản PK3+1 dự án Vincy Ocean Park	15.476.709.234	-	36.100.085.850	-
Dự Vincy Ocean Park - Khu biệt thự thấp tầng	-	-	9.176.364.442	-
Công trình xây dựng dây chuyền 3 nhà máy xi măng Xuân Thành	-	-	15.630.371.933	-
Công trình xây dựng nhà máy nước sạch Quảng Châu - Quảng Bình	-	-	14.165.875.442	-
Công trình gói thầu 03 xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc cao tốc Bắc Nam	14.523.051.561	-	14.726.840.834	-
Các công trình khác	58.899.646.804	-	54.064.902.228	-
Tổng	221.221.077.921	-	260.447.087.894	-

(*): 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 345.609.303.000 VND; Lô 2 tại xóm 19 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 584.847.898.000 VND; Quy mô dự án: 179.635 m²; Tình trạng dự án đến 31/12/2022: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2022 là 124.155 m². Tuy nhiên, dự án đang trong giai đoạn quyết toán nên Công ty vẫn trình bày trên Khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang".

(**): 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 31/12/2022: Giai đoạn 1, dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2022 là 98.253,7 m². Giai đoạn 2, dự án đang trong giai đoạn điều chỉnh để tiếp tục thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	99.035.344	86.212.857
Công cụ dụng cụ	-	11.707.652
Phí bảo hiểm	83.374.773	74.505.205
Chi phí trả trước khác	15.660.571	-
Dài hạn	44.680.490.133	15.583.587.185
Công cụ dụng cụ	155.837.631	298.058.343
Chi phí sửa chữa lớn	17.645.073	150.871.609
Chi phí thuê văn phòng tòa nhà Tasco	44.507.007.429	15.119.802.164
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	14.855.069
Tổng	44.779.525.477	15.669.800.042

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng, phường Mễ
Tri, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 01/01/2022	19.000.547.569	92.978.387.962	10.382.995.037	8.887.240.728	4.695.312.439	135.944.483.735
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	250.287.273	52.075.386.486	-	4.114.950.028	1.653.547.922	58.094.171.709
Thanh lý, nhượng bán	250.287.273	52.075.386.486	-	4.114.950.028	1.653.547.922	58.094.171.709
Số dư tại 31/12/2022	18.750.260.296	40.903.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517	77.850.312.026
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2022	11.975.145.517	73.201.149.953	10.217.013.262	8.730.426.621	4.113.505.419	108.237.240.772
Tăng trong năm	6.781.995.315	3.789.395.668	138.187.178	30.196.740	113.888.982	10.853.663.883
Khấu hao trong năm	6.781.995.315	3.789.395.668	138.187.178	30.196.740	113.888.982	10.853.663.883
Giảm trong năm	250.287.273	43.621.338.450	-	4.114.950.028	1.648.042.168	49.634.617.919
Thanh lý, nhượng bán	250.287.273	43.621.338.450	-	4.114.950.028	1.648.042.168	49.634.617.919
Số dư tại 31/12/2022	18.506.853.559	33.369.207.171	10.355.200.440	4.645.673.333	2.579.352.233	69.456.286.736
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2022	7.025.402.052	19.777.238.009	165.981.775	156.814.107	581.807.020	27.707.242.963
Tại 31/12/2022	243.406.737	7.533.794.305	27.794.597	126.617.367	462.412.284	8.394.025.290

Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2022 là 7.617.178.095 đồng (Tại ngày 01/01/2022 là 403.138.542 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2022 là 100.008.490.849 đồng (Tại ngày 01/01/2022 là 60.258.288.971 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 01/01/2022	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	27.920.744	109.200.000	31.956.370	169.077.114
Tăng trong năm	10.638.298	-	2.650.000	13.288.298
Khấu hao trong năm	10.638.298	-	2.650.000	13.288.298
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	38.559.042	109.200.000	34.606.370	182.365.412
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2022	472.079.256	-	18.393.630	493.122.886
Tại 31/12/2022	461.440.958	-	21.043.630	479.834.588

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 109.200.000 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 109.200.000 đồng).

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	204.626.971.103	-	-	204.626.971.103
- Nhà cửa vật kiến trúc	152.934.601.651	-	-	152.934.601.651
- Máy móc thiết bị	51.692.369.452	-	-	51.692.369.452
Giá trị hao mòn lũy kế	197.647.887.090	199.402.401	-	197.847.289.491
- Nhà cửa vật kiến trúc	146.635.752.013	179.967.133	-	146.815.719.146
- Máy móc thiết bị	51.012.135.077	19.435.268	-	51.031.570.345
Giá trị còn lại	6.979.084.013	-	199.402.401	6.779.681.612
- Nhà cửa vật kiến trúc	6.298.849.638	-	179.967.133	6.118.882.505
- Cơ sở hạ tầng	680.234.375	-	19.435.268	660.799.107

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

Tại ngày 31/12/2022, bất động sản đầu tư cho thuê và chờ tăng giá với giá trị còn lại là 6.779.681.612 đồng (ngày 01/01/2022 là 6.979.084.013 đồng) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. 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 năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dài hạn	55.192.307.739	-	-	-
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà Tasco (*)	55.192.307.739	-	-	-
Tổng	55.192.307.739	-	-	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

Mẫu số B 09 – 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.14 Đầu tư tài chính dài hạn

Tỷ lệ Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai miền Nam	0,90%	1.250.000.000	(1.250.000.000)	1.250.000.000	(1.250.000.000)
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	1,37%	550.000.000	(550.000.000)	550.000.000	(236.134.000)
Tổng		1.800.000.000	(*) (1.800.000.000)	1.800.000.000	(*) (1.486.134.000)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	292.355.814.635	292.355.814.635	266.199.249.404	266.199.249.404
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	34.633.803.421	34.633.803.421	55.320.275.133	55.320.275.133
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5	49.203.284.791	49.203.284.791	54.670.316.435	54.670.316.435
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Thịnh	10.483.667.040	10.483.667.040	11.659.768.500	11.659.768.500
Công ty Cổ phần Nước tinh khiết Ôc Đào Xanh	31.996.983.009	31.996.983.009	-	-
Phải trả người bán khác	166.038.076.374	166.038.076.374	144.548.889.336	144.548.889.336
Tổng	292.355.814.635	292.355.814.635	266.199.249.404	266.199.249.404
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 7.1)</i>	<i>788.724.000</i>	<i>788.724.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	177.032.744.563	195.212.980.839
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	11.686.939.649	13.570.589.518
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	16.106.627.175	14.000.000.000
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	74.500.000.000	61.103.977.329
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	6.600.000.000	6.600.000.000
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	46.840.707.937	46.898.053.392
Người mua ứng tiền trước khác	21.298.469.802	53.040.360.600
Tổng	177.032.744.563	195.212.980.839
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>16.106.627.175</i>	<i>-</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	143.489.884	26.071.641.044	21.312.777.302	4.902.353.626
Thuế giá trị gia tăng	-	6.451.763.231	1.897.745.523	4.554.017.708
Thuế XNK	-	42.837.300	42.837.300	-
Thuế thu nhập cá nhân	110.924.916	614.673.215	409.827.181	315.770.950
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	32.564.968	18.962.367.298	18.962.367.298	32.564.968
Phải thu	1.892.873.046	-	810.113.449	2.702.986.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.892.873.046	-	810.113.449	2.702.986.495

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	171.943.921.431	139.175.248.336
Chi phí lãi vay	1.665.641.483	3.360.581.227
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
Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú	2.934.541.353	2.934.541.353
Trích trước chi phí hạ tầng khu nhà ở Ninh Bình	670.399.065	670.399.065
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	34.733.141.515	4.281.227.302
Chi phí phải trả khác	4.203.305.512	191.606.886
Tổng	171.943.921.431	139.175.248.336

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

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

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

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	3.243.560.400	1.434.581.475
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng (*)	3.243.560.400	1.434.581.475
Tổng	3.243.560.400	1.434.581.475

(*): Công ty hiện đang cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trí, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng thuê hoạt động. Doanh thu cho thuê ghi nhận trong năm là 7.386.170.439 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.20 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	67.857.704.736	88.849.063.446
Kinh phí công đoàn	1.664.137.517	1.306.058.835
Bảo hiểm xã hội	2.058.162.615	5.045.757.205
Bảo hiểm y tế	43.264.170	5.262.656
Bảo hiểm thất nghiệp	17.504.550	8.061.744
Phải trả về cổ phần hóa	34.580.000	34.580.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	322.597.100	328.520.842
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Phải trả khác	63.711.032.784	82.114.396.164
<i>Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (i)</i>	<i>40.511.933.956</i>	<i>51.039.785.888</i>
<i>Lãi chậm thanh toán phải trả</i>	<i>11.941.668.364</i>	<i>19.341.391.494</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>11.257.430.464</i>	<i>11.733.218.782</i>
Dài hạn	139.279.678.000	92.527.015.250
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	125.015.250
Các khoản phải trả dài hạn khác	139.279.678.000	92.402.000.000
<i>Công ty Cổ phần VII Land (ii)</i>	<i>82.886.000.000</i>	<i>92.402.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Tasco Land (iii)</i>	<i>56.393.678.000</i>	<i>-</i>
Tổng	207.137.382.736	181.376.078.696
<i>Trong đó, số nợ quá hạn chưa thanh toán:</i>		
- Bảo hiểm xã hội	2.082.744.383	5.045.757.205

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

(ii) Hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHTKD/VII LAND-VC9 giữa Công ty Cổ phần VII Land và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 về quyền quản lý, vận hành và khai thác một phần Tòa tháp văn phòng cho thuê; Tên tài sản hợp tác: Tòa tháp Văn phòng Vinaconex 9 (nay là Tòa nhà Tasco) tại Lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam; Tổng giá trị góp vốn: 154.000.000.000 VND; Thời gian hợp tác: 40 năm kể từ ngày góp vốn; Đến thời điểm 30/06/2022, hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng hợp tác theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/04/2022, đồng thời Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 thống nhất hoàn trả đầy đủ giá trị khoản đầu tư đã nhận trước ngày 31/12/2022. Đến thời điểm ngày 03/01/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 đã thanh toán toàn bộ dư số công nợ trên cho Công ty Cổ phần VII Land.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

Mẫu số B 09 - 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (1)	278.549.451.744	278.549.451.744	91.326.403.704	198.703.549.952	385.926.597.992	385.926.597.992	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (2)	61.846.409.009	61.846.409.009	34.047.488.781	77.908.685.152	105.707.605.380	105.707.605.380	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (2)	13.206.910.970	13.206.910.970	15.991.368.323	74.696.283.396	71.911.826.043	71.911.826.043	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (3)	39.116.131.765	39.116.131.765	41.287.546.600	46.098.581.404	43.927.166.569	43.927.166.569	
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (4)	164.380.000.000	164.380.000.000	-	-	164.380.000.000	164.380.000.000	
Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (5)	29.989.629.121	29.989.629.121	32.000.000.000	2.010.370.879	-	-	
	29.989.629.121	29.989.629.121	32.000.000.000	2.010.370.879	-	-	
Tổng	308.539.080.865	308.539.080.865	123.326.403.704	200.713.920.831	385.926.597.992	385.926.597.992	

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/178628/HĐTD ngày 29/06/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cấp tín dụng 140 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/06/2023. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về 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 xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ).

(2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/178628/HĐTD ngày 29/07/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cấp tín dụng 65 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/06/2023. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	120.000.000.000	(3.186.169.620)	(108.938.448.521)	7.875.381.859
Lãi trong năm trước	-	-	1.691.182.045	1.691.182.045
Số dư tại 31/12/2021	120.000.000.000	(3.186.169.620)	(107.247.266.476)	9.566.563.904
Số dư tại 01/01/2022	120.000.000.000	(3.186.169.620)	(107.247.266.476)	9.566.563.904
Lãi trong năm nay	-	-	1.852.640.368	1.852.640.368
Số dư tại 31/12/2022	120.000.000.000	(3.186.169.620)	(105.394.626.108)	11.419.204.272

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Quang	-	23.200.000.000
Ông Trần Mạnh Hiếu	-	20.000.000.000
Các cổ đông khác	57.901.000.000	76.800.000.000
Tổng	120.000.000.000	120.000.000.000

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	304.800	304.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.695.200	11.695.200
Cổ phiếu phổ thông	11.695.200	11.695.200
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng hóa	56.224.581.017	3.753.059.331
Doanh thu hợp đồng xây dựng	260.931.778.197	85.972.560.276
Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.398.414.438	22.282.909.464
Doanh thu cho thuê văn phòng dài hạn (i)	40.909.090.909	62.152.000.000
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	2.561.085.636	35.721.006.222
Tổng	394.024.950.197	209.881.535.293
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>56.681.587.228</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

(i) Theo hợp đồng thuê văn phòng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG cho thuê dài hạn văn phòng tại phường Nam Thành, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình đến ngày 31/12/2048, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC cho các giao dịch này. Do thời gian thuê chiếm 100% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản và số tiền thu được trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm thuê là chiếm 100% giá trị hợp đồng. Vì vậy, Công ty ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trước thuế trong năm tăng thêm lần lượt là 40.909.090.909 đồng và 30.329.312.416 đồng.

6.2 Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	56.080.287.151	2.745.139.377
Giá vốn hợp đồng xây dựng	291.209.575.583	112.128.259.249
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	18.319.038.747	12.801.176.472
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng dài hạn	10.579.778.493	18.534.026.580
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	1.414.701.310	26.279.321.708
Tổng	377.603.381.284	172.487.923.386

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.202.486.466	6.371.806.906
Lãi trả chậm dự án Khu đô thị An Khánh	7.622.538.192	8.453.095.688
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	185.000
Tổng	16.825.024.658	14.825.087.594

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	29.634.906.235	33.470.983.082
Lãi bán hàng trả chậm	1.534.490.065	2.721.005.432
Dự phòng đầu tư tài chính	313.866.000	-
Tổng	31.483.262.300	36.191.988.514

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí quản lý	33.752.926.951	16.491.399.799
Chi phí nhân viên quản lý	12.779.991.635	12.614.780.255
Chi phí vật liệu quản lý	-	10.818.182
Chi phí đồ dùng văn phòng	47.879.555	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	504.423.317	886.978.907
Thuế phí và lệ phí	755.950.600	55.063.100
Chi phí dự phòng	14.633.291.163	94.969.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.673.224.848	1.218.665.890
Chi phí bằng tiền khác	3.358.165.833	1.610.124.009
Tổng	33.752.926.951	16.491.399.799

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	17.583.906.846	2.047.480.370
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ, thiết bị đã qua sử dụng	23.446.824.914	3.222.669.818
Tiền phạt thu được	-	169.855.910
Thu nhập khác	15.000.863	7.647.529
Tổng	41.045.732.623	5.447.653.627
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hành chính, phạt thuế và chậm nộp	7.203.496.575	2.246.685.281
Chi phí khác	-	151.692.601
Tổng	7.203.496.575	2.398.377.882
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	33.842.236.048	3.049.275.745

Trong đó:

Thu nhập khác với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

36.471.906.052 -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.852.640.368	1.691.182.045
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)	1.852.640.368	1.691.182.045
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	11.695.200	11.695.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành tăng thêm (CP) (i)	10.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	85	145

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

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

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.756.780.525	77.635.571.407
Chi phí nhân công	57.719.598.580	41.513.316.964
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.066.354.582	23.910.178.201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.445.158.878	84.105.930.741
Chi phí khác bằng tiền	7.990.569.327	7.386.254.073
Chi phí dự phòng	14.633.291.163	94.969.456
Tổng	370.611.753.055	234.646.220.842

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban 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 năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người công bố thông tin:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người công bố thông tin	Lương, thưởng	1.618.659.995	1.287.840.000

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền lương, thưởng của Ban Giám đốc và người quản lý khác		1.618.659.995	1.287.840.000
Trần Thạch Tân	Tổng Giám đốc	672.570.146	361.240.000
Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	481.599.139	307.960.000
Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng Giám đốc	116.426.852	310.760.000
Nguyễn Quốc Linh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/5/2022)	149.573.392	45.920.000
Nguyễn Thùy Linh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/8/2022, Miễn nhiệm ngày 24/11/2022)	157.919.447	-
Chu Tùng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22/11/2021)	-	261.960.000
Bà Nguyễn Như Quyên	Người công bố thông tin (Từ ngày 15/11/2022)	40.571.019	-
Tổng		1.618.659.995	1.287.840.000

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 197/2022/NQ/VC9-ĐHĐCĐ ngày 10/5/2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9:

- Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2021 là 0 đồng;
- Phương án chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát Công ty năm 2022 là 0 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Bên liên quan	Mối liên hệ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.681.587.228	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	56.681.587.228	-
Thu nhập khác		36.471.906.052	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	36.471.906.052	-
Mua hàng		788.724.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	788.724.000	-

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng		37.560.333.713	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	37.560.333.713	-
Phải trả người bán		788.724.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	788.724.000	-
Người mua trả tiền trước		16.106.627.175	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	16.106.627.175	-
Thu nhập khác		36.471.906.052	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Công ty mẹ	36.471.906.052	-

7.3 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần	260.931.778.197	2.561.085.636	130.532.086.364	394.024.950.197
Giá vốn	291.209.575.583	1.414.701.310	84.979.104.391	377.603.381.284
Lợi nhuận gộp	(30.277.797.386)	1.146.384.326	45.552.981.973	16.421.568.913
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	(30.277.797.386)	1.146.384.326	45.552.981.973	16.421.568.913
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	16.825.024.658
Chi phí tài chính	-	-	-	(31.483.262.300)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng	-	-	-	(33.752.926.951)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD	-	-	-	33.842.236.048
Lợi nhuận trong năm				1.852.640.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu	85.972.560.276	35.721.006.222	88.187.968.795	209.881.535.293
Giá vốn	112.128.259.249	26.279.321.708	34.080.342.429	172.487.923.386
Lợi nhuận gộp	(26.155.698.973)	9.441.684.514	54.107.626.366	37.393.611.907
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	(26.155.698.973)	9.441.684.514	54.107.626.366	37.393.611.907
Doanh thu hoạt động tài chính				14.825.087.594
Chi phí tài chính				(36.191.988.514)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(16.491.399.799)
Lợi nhuận khác				3.049.275.745
Thuế TNDN hiện hành				(810.113.449)
Thuế TNDN hoãn lại				(83.291.439)
Lợi nhuận trong năm				1.691.182.045

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 31/12/2022 như sau:

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 01/01/2022 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	813.944.640.229	134.565.710.751	234.137.422.917	1.182.647.773.897
Tài sản không phân bổ	-	-	-	5.278.844.682
Tổng tài sản	813.944.640.229	134.565.710.751	234.137.422.917	1.187.926.618.579
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	850.935.958.932	138.775.484.528	179.756.783.166	1.169.468.226.626
Nợ phải trả không thể phân bổ	-	-	-	8.891.828.049
Tổng nợ phải trả	850.935.958.932	138.775.484.528	179.756.783.166	1.178.360.054.675

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

Mẫu số B 09 – 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Người lập biểu

Phạm Thị Phương

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Thạch Tân

