

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

Báo cáo tài chính

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



MỤC LỤC

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

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

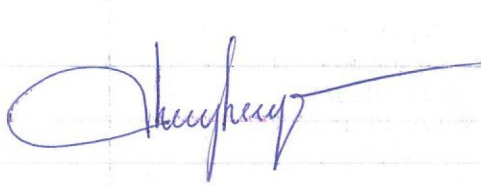
Đơn vị tính: VND


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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.178.678.093.291	1.178.360.054.675
310	I. Nợ ngắn hạn		1.014.207.126.830	1.085.833.039.425
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	289.641.873.116	266.199.249.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	177.032.745.064	195.212.980.839
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	12.058.006.088	143.489.884
314	4. Phải trả người lao động		8.531.587.585	8.362.947.490
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	171.943.921.431	139.175.248.336
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	3.243.560.400	1.434.581.475
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	67.950.960.183	88.849.063.446
320	8. Vay ngắn hạn	21	283.347.792.404	385.926.597.992
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		456.680.559	528.880.559
330	I. Nợ dài hạn		164.470.966.461	92.527.015.250
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	139.279.678.000	92.527.015.250
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		25.191.288.461	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.444.402.337	9.566.563.904
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	11.444.402.337	9.566.563.904
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(105.369.428.043)	(107.247.266.476)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		(107.247.266.476)	(108.938.448.521)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.877.838.433	1.691.182.045
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.190.122.495.628	1.187.926.618.579


Phạm Thị Phương
Người lập


Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



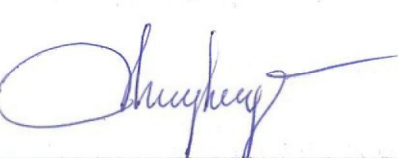
Trần Thạch Tân
Tổng Giám đốc


Ngày 31 tháng 12 năm 2022


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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế đến Quý 4/2022	Lũy kế đến Quý 4/2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	178.765.053.302	93.848.733.542	394.024.950.197	209.881.535.293
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		178.765.053.302	93.848.733.542	394.024.950.197	209.881.535.293
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	174.256.589.324	(5.408.164.411)	373.596.076.626	172.487.923.386
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.508.463.978	99.256.897.953	20.428.873.571	37.393.611.907
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.1	3.878.304.366	10.600.396.116	16.825.024.658	14.825.087.594
22	7. Chi phí tài chính	25	6.939.432.682	19.874.870.448	31.169.396.300	36.191.988.514
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		6.939.432.682	19.874.870.448	31.169.396.300	33.470.983.082
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	16.391.994.158	4.810.375.832	28.235.613.525	16.491.399.799
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.944.658.496)	85.172.047.789	(22.151.111.596)	(464.688.812)
31	10. Thu nhập khác	28	34.809.784.443	25.326.785	41.045.732.623	5.447.653.627
32	11. Chi phí khác	20	264.224.181	373.282.801	7.203.490.875	2.398.377.882
40	12. Lợi nhuận khác		34.545.560.262	(347.955.816)	33.842.236.048	3.049.275.745
50	13. Tổng lợi nhuận trước thuế		19.600.901.766	84.824.091.973	11.691.124.452	2.584.586.933
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	9.813.286.019	(220.835.402)	9.813.286.019	1.030.948.851
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.2				83.291.439
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.787.615.747	85.044.927.375	1.877.838.433	1.691.182.045
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		5%	7%	0.46%	1%


 Phạm Thị Phương
 Người lập


 Lại Thị Lan
 Kế toán trưởng


 Trần Thạch Tân
 Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

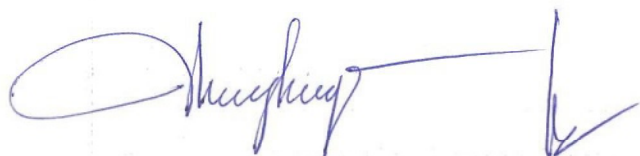
Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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



Phạm Thị Phương
Người lập

Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



Trần Thạch Tân
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	10 - 20 năm

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

3.7 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.8 Chi phí đi vay

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

3.11 Chi phí phải trả

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

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

3.12 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp sau đây:

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.15 Giá vốn hàng bán

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

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

3.18 Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	98.575.123	123.553.779
Tiền gửi ngân hàng	10.908.827.175	3.735.227.060
TỔNG CỘNG	11.007.402.298	3.858.780.839

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	19.000.547.569	92.978.387.962	10.382.995.037	8.887.240.728	4.695.312.439	135.944.483.735
- Thanh lý tài sản trong kỳ	250.287.273	52.075.386.486	-	4.114.950.028	1.653.547.922	58.094.171.709
Tại ngày 31/12/2022	18.750.260.296	40.903.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517	77.850.312.026
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	11.975.145.517	73.201.149.954	10.217.013.261	8.730.426.621	4.113.505.419	108.237.240.772
- Khấu hao trong kỳ	6.781.995.315	3.789.395.668	138.187.178	30.196.740	113.888.982	10.853.663.883
- Thanh lý tài sản trong kỳ	250.287.273	43.621.338.450	-	4.114.950.028	1.648.042.168	49.634.617.919
Tại ngày 31/12/2022	18.506.853.559	33.369.207.172	10.355.200.439	4.845.673.333	2.579.352.233	69.456.286.736
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	7.025.402.052	19.777.238.008	165.981.776	156.814.107	581.807.020	27.707.242.963
Tại ngày 31/12/2022	243.406.737	7.533.794.304	27.794.598	126.617.367	462.412.284	8.394.025.290

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a) Ngắn hạn

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

b) Dài hạn

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

	Đơn vị tính: VND			
Phải trả	Tại ngày 01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2022
Thuế thu nhập cá nhân	110,924,916	609.379.130	409.827.181	310.476.865
Thuế GTGT		38.985.462.403	34.380.797.672	4.604.664.731
Thuế TNDN	(1.892.873.046)	9.813.286.019	810.113.449	7.110.299.524
Thuế khác	32,564,968	18,962.367.298	18,962.367.298	32.564.968
TỔNG CỘNG	(1.749.383.162)	68.370.494.850	54.563.105.600	12.058.006.088

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

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

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9- VC9

B09-DN

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

21. VAY NGÂN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Tại 01/01/2022		Số phát sinh trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	221.546.597.992	221.546.597.992	91.326.403.704	198.703.549.952	114.169.451.744	130.023.028.056
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Hà Tây	105.707.605.380	105.707.605.380	34.047.488.781	77.908.685.152	61.846.409.009	61.846.409.009
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển chi nhánh Cầu Giấy	71.911.826.043	71.911.826.043	15.991.368.323	74.696.283.396	13.206.910.970	13.206.910.970
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thăng Long	43.927.166.569	43.927.166.569	41.287.546.600	46.098.581.404	39.116.131.765	39.116.131.765
Vay đối tượng khác	164.380.000.000	164.380.000.000	-	-	164.380.000.000	164.380.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	6.808.711.539	2.010.370.879	4.798.340.660	4.798.340.660
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thăng Long	-	-	6.808.711.539	2.010.370.879	4.798.340.660	4.798.340.660
TỔNG CỘNG	385.926.597.992	385.926.597.992	98.135.115.243	200.713.920.831	283.347.792.404	283.347.792.404

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng/giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Cổ phiếu

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

23.2 Doanh thu tài chính

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

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	2022	2021
Lãi tiền vay	29.634.906.235	33.470.983.082
Lãi trả chậm	1.534.490.065	2.721.005.432
TỔNG CỘNG	31.169.396.300	36.191.988.514

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	2022	2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	129.576.332.877	77.635.571.407
Chi phí nhân công	69.287.097.142	41.513.316.964
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.066.354.582	23.910.178.201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.375.576.313	84.105.90.741
Chi phí khác	12.486.409.165	7.481.223.529
TỔNG CỘNG	362.791.770.079	234.646.220.842

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

28. THU NHẬP/CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	2022	2021
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	49.866.551.162	5.270.150.188
Các khoản khác	15.000.863	177.503.439
TỔNG CỘNG	49.881.552.025	5.447.653.627
Chi phí khác		
Các khoản phạt	7.203.496.575	2.246.685.281
Các khoản khác	8.835.819.402	151.692.601
TỔNG CỘNG	16.039.315.977	2.398.377.882

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

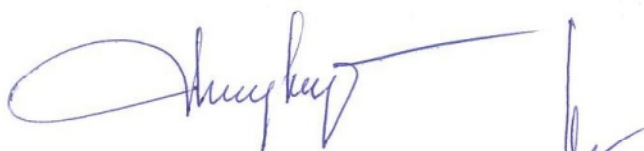
29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	2022	2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.813.286.019	1.030.948.851
TỔNG CỘNG	9.813.286.019	1.030.948.851


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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**29.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

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



Phạm Thị Phương
Người lập



Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



Trần Thạch Tân
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 12 năm 2022