

Số: 12 /2024/CV/VC9-TCKTHà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Xây dựng số 9 –VC9 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây dựng số 9-VC9

- Mã chứng khoán: VC9
- Địa chỉ: Tầng 5 – Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 5540 606 Fax: 0243 5540 615
- Email: vc9@vc9.vn Website: vc9.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 4/năm 2023
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/10/2023 tại đường dẫn: <https://vc9.vn/category/quan-he-co-dong>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2023.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 4.2023
- Văn bản giải trình



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hồng Giang



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	MS	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		788.862.120.518	1.069.530.617.586
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	6.763.736.057	11.207.402.298
1. Tiền	111		6.763.736.057	11.207.402.298
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.300.000.000	13.300.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	13.300.000.000	13.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		569.732.697.475	820.912.136.299
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	433.324.471.345	573.603.059.901
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	32.234.720.398	14.374.793.098
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	18.019.615.028	107.694.615.028
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	114.983.011.853	153.890.398.077
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(28.829.121.149)	(28.650.729.805)
IV. Hàng tồn kho	140		193.247.433.967	221.309.057.150
1. Hàng tồn kho	141	5.8	193.247.433.967	221.309.057.150
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.818.253.019	2.802.021.839
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	104.220.565	99.035.344
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.011.045.959	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.702.986.495	2.702.986.495
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		210.752.417.895	116.422.818.256
II. Tài sản cố định	220		4.916.150.681	8.873.859.878
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	4.449.604.391	8.394.025.290
- Nguyên giá	222		75.376.312.026	77.850.312.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(70.926.707.635)	(69.456.286.736)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	466.546.290	479.834.588
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(195.653.710)	(182.365.412)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	6.580.279.211	6.779.681.612
1. Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(198.046.691.892)	(197.847.289.491)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		142.182.329.354	55.192.307.739
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		77.276.953.396	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	64.905.375.958	55.192.307.739
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		57.073.658.649	45.576.969.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	56.177.179.755	44.680.490.133
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		896.478.894	896.478.894
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		999.614.538.413	1.185.953.435.842

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		936.973.566.806	1.174.534.231.570
I. Nợ ngắn hạn	310		752.957.907.842	1.005.264.924.449
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	235.780.438.619	292.355.814.635
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	224.751.938.662	177.032.744.563
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	2.407.120.975	4.902.353.626
4. Phải trả người lao động	314		8.578.977.213	8.922.692.755
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	45.268.094.449	171.943.921.431
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	856.435.735	3.243.560.400
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	58.488.049.880	67.857.704.736
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	176.405.171.750	278.549.451.744
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		421.680.559	456.680.559
II. Nợ dài hạn	330		184.015.658.964	169.269.307.121
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	127.736.892.503	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	31.087.478.000	139.279.678.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	25.191.288.461	29.989.629.121
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		62.640.971.607	11.419.204.272
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	62.640.971.607	11.419.204.272
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		170.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		170.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(175.000.000)	-
4. Cổ phiếu quỹ	415		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(103.997.858.773)	(105.394.626.108)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(105.394.626.108)	(107.247.266.476)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.396.767.335	1.852.640.368
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		999.614.538.413	1.185.953.435.842
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Phạm Thị Hà Thu

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV/2023	Năm 2023	Quý IV/2022	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	101.065.296.326	268.465.172.567	178.765.053.302	394.024.950.197
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	101.065.296.326	268.465.172.567	178.765.053.302	394.024.950.197
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	92.124.152.070	235.148.117.755	178.263.893.982	377.603.381.284
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		8.941.144.256	33.317.054.812	501.159.320	16.421.568.913
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.167.543.304	11.591.279.925	3.878.304.366	16.825.024.658
7. Chi phí tài chính	22	6.4	9.786.463.847	30.238.156.292	7.253.298.682	31.483.262.300
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.786.463.847	30.238.156.292	5.404.942.617	29.634.906.235
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3.309.763.975	13.352.901.992	21.909.307.584	33.752.926.951
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		12.459.738	1.317.276.453	(24.783.142.580)	(31.989.595.680)
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.291.522.970	2.665.997.296	34.809.784.443	41.045.732.623
12. Chi phí khác	32	6.6	434.211.319	2.586.506.414	264.124.181	7.203.496.575
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		857.311.651	79.490.882	34.545.660.262	33.842.236.048
14. Thuế	50		869.771.389	1.396.767.335	9.762.517.682	1.852.640.368
(50 = 30+40+45)						
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		869.771.389	1.396.767.335	9.762.517.682	1.852.640.368
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	51	98	574	158

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Phạm Thị Hà Thu

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Giang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.396.767.335	1.852.640.368
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		2.871.407.598	11.066.354.582
- Các khoản dự phòng	03		178.391.344	14.947.157.163
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.362.648.585)	(57.855.756.418)
- Chi phí lãi vay	06		30.238.156.292	29.634.906.235
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23.322.073.984	(354.698.070)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		158.522.588.159	95.641.330.528
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.215.330.213)	40.744.555.180
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(124.276.620.971)	59.922.403.351
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.501.874.843)	(84.302.033.174)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(36.544.579.431)	(15.923.415.564)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(210.000.000)	(72.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(39.903.743.315)	95.655.942.251
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9.713.068.219)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.057.072.660	13.018.379.498
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(37.435.832.193)	(285.942.200.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		127.110.832.193	250.607.200.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.383.693.287	11.396.816.837
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		92.402.697.728	(10.919.803.665)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		50.000.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		315.946.020.463	123.326.403.704
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(422.888.641.117)	(200.713.920.831)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(56.942.620.654)	(77.387.517.127)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(4.443.666.241)	7.348.621.459
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	11.207.402.298	3.858.780.839
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	6.763.736.057	11.207.402.298

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phạm Thị Hà Thu

Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Giang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (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 15 ngày 02/08/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 02/08/2023 là 170.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng*).

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

Tên viết tắt: VC9

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện 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.

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

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

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý IV/2023

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

Các khoản cho vay

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

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

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

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

	<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 bắt kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý IV/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí chờ phân bổ khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý IV/2023

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý IV/2023

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý IV/2023

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý IV/2023

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	20.652.291	98.575.123
Tiền gửi ngân hàng	6.743.083.766	11.108.827.175
Tổng	6.763.736.057	11.207.402.298

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
Tổng	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	433.324.471.345	573.603.059.901
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	115.011.882.767	211.672.017.818
Công ty TNHH đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long	70.479.805.546	70.479.805.546
Phải thu các khách hàng khác	247.832.783.032	291.451.236.537
Tổng	433.324.471.345	573.603.059.901
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	39.576.665.351	37.560.333.713

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	32.234.720.398	14.374.793.098
Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí nội thất Sài Gòn Xanh	-	1.805.250.744
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	3.180.967.062	3.180.967.062
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bùi Gia Trang	10.590.885.802	31.331.347
Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh	7.747.787.951	-
Trả trước cho các đối tượng khác	10.715.079.583	9.357.243.945
Tổng	32.234.720.398	14.374.793.098

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	18.019.615.028	(1.569.615.028)	107.694.615.028	(1.569.615.028)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	18.019.615.028	(1.569.615.028)	107.694.615.028	(1.569.615.028)
Tổng	18.019.615.028	(1.569.615.028)	107.694.615.028	(1.569.615.028)

5.6 Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	114.983.011.853	(2.958.951.420)	153.890.398.077	(2.858.951.420)
Tạm ứng	53.912.024.913	(1.317.486.802)	67.407.106.156	(1.217.486.802)
Ký quỹ ký cược	879.958.525	-	878.200.513	-
Phải thu khác	60.191.028.415	(1.641.464.618)	85.605.091.408	(1.641.464.618)
<i>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Phải thu lãi chậm thanh toán dự án An Khánh)</i>	28.222.249.195	-	36.570.647.844	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5 (i)</i>	15.043.266.904	-	34.321.879.151	-
<i>Phải thu lãi cho vay</i>	1.775.746.851	-	1.568.160.213	-
<i>Phải thu khác</i>	15.149.765.465	(1.641.464.618)	13.144.404.200	(1.641.464.618)
Tổng	114.983.011.853	(2.958.951.420)	153.890.398.077	(4.500.416.038)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.7 Nợ xấu

	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (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	30.481.411.720	(19.814.913.399)	10.666.498.321
<i>Công ty cổ phần Cosevco 6</i>	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-	9.161.176.023	(9.161.176.023)	-
<i>Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang</i>	6.157.059.936	(6.157.059.936)	-	6.157.059.936	(6.157.059.936)	-
<i>Các đối tượng khác</i>	15.163.175.761	(4.496.677.440)	10.666.498.321	15.163.175.761	(4.496.677.440)	10.666.498.321
- Trả trước cho người bán	4.407.249.958	(4.407.249.958)	-	4.407.249.958	(4.407.249.958)	-
- Tạm ứng	1.317.486.802	(1.395.878.146)	(78.391.344)	1.217.486.802	(1.217.486.802)	-
- Phải thu khác	1.641.464.618	(1.641.464.618)	-	1.641.464.618	(1.641.464.618)	-
Tổng	39.417.228.126	(28.829.121.149)	10.588.106.977	39.317.228.126	(28.650.729.805)	10.666.498.321

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	193.247.433.967	-	221.309.057.150	-
Nguyên liệu, vật liệu	6.068.249.780	-	87.979.229	-
Công cụ, dụng cụ	6.665.000	-	-	-
Chi phí SXKDDD	187.172.519.187	-	221.221.077.921	-
Dài hạn	77.276.953.396	-	-	-
Chi phí SXKDDD	77.276.953.396	-	-	-
Tổng	270.524.387.363	-	221.309.057.150	-

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	104.220.565	99.035.344
Phí bảo hiểm	74.542.924	83.374.773
Chi phí trả trước khác	29.677.641	15.660.571
Dài hạn	56.177.179.755	44.680.490.133
Công cụ dụng cụ	124.381.353	155.837.631
Chi phí sửa chữa lớn	-	17.645.073
Chi phí thuê văn phòng tòa nhà	56.052.798.402	44.507.007.429
Tổng	56.281.400.320	44.779.525.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

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 01/01/2023	18.750.260.296	40.903.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517	77.850.312.026
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	2.474.000.000	-	-	-	2.474.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	2.474.000.000	-	-	-	2.474.000.000
Số dư tại 31/12/2023	18.750.260.296	38.429.001.476	10.382.995.037	4.772.290.700	3.041.764.517	75.376.312.026
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2023	18.506.853.559	33.369.207.171	10.355.200.440	4.645.673.333	2.579.352.233	69.456.286.736
Tăng trong năm	14.298.840	2.520.437.772	27.794.597	25.275.000	70.910.690	2.658.716.899
Khấu hao trong năm	14.298.840	2.520.437.772	27.794.597	25.275.000	70.910.690	2.658.716.899
Giảm trong năm	-	1.188.296.000	-	-	-	1.188.296.000
Thanh lý, nhượng bán	-	1.188.296.000	-	-	-	1.188.296.000
Số dư tại 31/12/2023	18.521.152.399	34.701.348.943	10.382.995.037	4.670.948.333	2.650.262.923	70.926.707.635
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	243.406.737	7.533.794.305	27.794.597	126.617.367	462.412.284	8.394.025.290
Tại 31/12/2023	229.107.897	3.727.652.533	-	101.342.367	391.501.594	4.449.604.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	38.559.042	109.200.000	34.606.370	182.365.412
Tăng trong 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 31/12/2023	49.197.340	109.200.000	37.256.370	195.653.710
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2023	461.440.958	-	15.743.630	479.834.588
Tại 31/12/2023	450.802.660	-	18.393.630	466.546.290

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	197.847.289.491	199.402.401	-	198.046.691.892
- Nhà cửa vật kiến trúc	146.815.719.146	179.967.133	-	146.995.686.279
- Máy móc thiết bị	51.031.570.345	19.435.268	-	51.051.005.613
Giá trị còn lại	6.779.681.612	-	199.402.401	6.580.279.211
- Nhà cửa vật kiến trúc	6.118.882.505	-	179.967.133	5.938.915.372
- Cơ sở hạ tầng	660.799.107	-	19.435.268	641.363.839

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dài hạn	64.905.375.958	64.905.375.958	55.192.307.739	55.192.307.739
Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà (*)	64.905.375.958	64.905.375.958	55.192.307.739	55.192.307.739
Tổng	64.905.375.958	64.905.375.958	55.192.307.739	55.192.307.739

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.14 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Vốn giữ biểu quyết	Quyên	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai miền Nam	0,90%	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%	1,37%	550.000.000	(550.000.000)	550.000.000	(550.000.000)
Tổng			1.800.000.000	(*) (1.800.000.000)	1.800.000.000	(*) (1.800.000.000)

(*) 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)

Quý IV/2023

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	235.780.438.619	235.780.438.619	292.355.814.635	292.355.814.635
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	31.049.857.020	31.049.857.020	34.633.803.421	34.633.803.421
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5	27.947.465.761	27.947.465.761	49.203.284.791	49.203.284.791
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Thịnh	-	-	10.483.667.040	10.483.667.040
Phải trả người bán khác	176.783.115.838	176.783.115.838	198.035.059.383	198.035.059.383
Tổng	235.780.438.619	235.780.438.619	292.355.814.635	292.355.814.635
<i>Trong đó:</i>				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 7.1)	815.737.338	815.737.338	788.724.000	788.724.000

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	224.751.938.662	177.032.744.563
Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản	41.590.026.090	46.840.707.937
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	80.913.990.276	74.500.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	11.686.939.649	11.686.939.649
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	37.492.660.014	16.106.627.175
Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	6.600.000.000	6.600.000.000
Người mua ứng tiền trước khác	46.468.322.633	21.298.469.802
	224.751.938.662	177.032.744.563
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	118.406.650.290	90.606.627.175

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
Phải nộp	4.902.353.626	4.833.972.741	7.329.205.392	2.407.120.975
Thuế giá trị gia tăng	4.554.017.708	1.448.460.536	4.200.000.000	1.802.478.244
Thuế thu nhập cá nhân	315.770.950	668.673.462	598.422.283	386.022.129
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	32.564.968	2.716.838.743	2.530.783.109	218.620.602
Phải thu	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	45.268.094.449	171.943.921.431
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i)	-	75.211.018.348
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	-	52.525.874.155
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	33.944.868.275	34.733.141.515
Chi phí phải trả khác	11.323.226.174	9.473.887.413
Dài hạn	127.736.892.503	-
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i)	75.211.018.348	-
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	52.525.874.155	-
Tổng	173.004.986.952	171.943.921.431

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	856.435.735	3.243.560.400
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	856.435.735	3.243.560.400
Tổng	856.435.735	3.243.560.400

5.20 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	58.488.049.880	67.857.704.736
Kinh phí công đoàn	1.871.460.247	1.664.137.517
Bảo hiểm xã hội	2.196.361.425	2.058.162.615
Bảo hiểm y tế	23.243.148	43.264.170
Bảo hiểm thất nghiệp	10.330.288	17.504.550
Phải trả về cổ phần hóa	-	34.580.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	322.597.100	322.597.100
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Phải trả khác	54.057.631.672	63.711.032.784
<i>Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (i)</i>	<i>27.997.019.667</i>	<i>40.511.933.956</i>
<i>Lãi chậm thanh toán phải trả</i>	<i>5.635.245.225</i>	<i>11.941.668.364</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>20.425.366.780</i>	<i>11.257.430.464</i>
Dài hạn	31.087.478.000	139.279.678.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	31.087.478.000	139.279.678.000
<i>Công ty Cổ phần VII Land (ii)</i>	<i>-</i>	<i>82.886.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Tasco Land (iii)</i>	<i>31.087.478.000</i>	<i>56.393.678.000</i>
Tổng	89.575.527.880	207.137.382.736

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Vay	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023		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	176.405.171.750	176.405.171.750	315.946.020.463	418.090.300.457	278.549.451.744	278.549.451.744	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	24.990.307.022	24.990.307.022	168.740.827.395	205.596.929.382	61.846.409.009	61.846.409.009	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	13.518.053.963	13.518.053.963	59.272.400.042	58.961.257.049	13.206.910.970	13.206.910.970	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	51.498.367.415	51.498.367.415	87.932.793.026	75.550.557.376	39.116.131.765	39.116.131.765	
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	86.398.443.350	86.398.443.350	-	77.981.556.650	164.380.000.000	164.380.000.000	
Vay dài hạn	25.191.288.461	25.191.288.461	-	4.798.340.660	29.989.629.121	29.989.629.121	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	25.191.288.461	25.191.288.461	-	4.798.340.660	29.989.629.121	29.989.629.121	
Tổng	201.596.460.211	201.596.460.211	315.946.020.463	422.888.641.117	308.539.080.865	308.539.080.865	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	120.000.000.000	-	(3.186.169.620)	(107.247.266.476)	9.566.563.904
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.852.640.368	1.852.640.368
Số dư tại 31/12/2022	120.000.000.000	-	(3.186.169.620)	(105.394.626.108)	11.419.204.272
Số dư tại 01/01/2023	120.000.000.000	-	(3.186.169.620)	(105.394.626.108)	11.419.204.272
Tăng vốn	50.000.000.000	(175.000.000)	-	-	49.825.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.396.767.335	1.396.767.335
Số dư tại 31/12/2023	170.000.000.000	(175.000.000)	(3.186.169.620)	(103.997.858.773)	62.640.971.607

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	62.099.000.000	62.099.000.000
Các cổ đông khác	107.901.000.000	57.901.000.000
Tổng	170.000.000.000	120.000.000.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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	50.000.000.000	-
Vốn góp tại cuối năm	170.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	17.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	304.800	304.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.695.200	11.695.200
Cổ phiếu phổ thông	16.695.200	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)

Quý IV/2023

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng hóa	42.933.304.669	56.224.581.017
Doanh thu hợp đồng xây dựng	171.363.105.244	260.931.778.197
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.238.714.058	33.398.414.438
Doanh thu cho thuê văn phòng dài hạn	-	40.909.090.909
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	12.930.048.596	2.561.085.636
Tổng	268.465.172.567	394.024.950.197
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	22.941.654.443	56.681.587.228

6.2 Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	41.433.444.849	56.080.287.151
Giá vốn hợp đồng xây dựng	161.326.179.748	291.209.575.583
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.081.154.360	18.319.038.747
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng dài hạn	-	10.579.778.493
Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác	12.307.338.798	1.414.701.310
Tổng	235.148.117.755	377.603.381.284

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.512.399.944	9.202.486.466
Lãi trả chậm dự án Khu đô thị An Khánh	9.078.879.981	7.622.538.192
Tổng	11.591.279.925	16.825.024.658

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	30.238.156.292	29.634.906.235
Lãi bán hàng trả chậm	-	1.534.490.065
Dự phòng đầu tư tài chính	-	313.866.000
Tổng	30.238.156.292	31.483.262.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý IV/2023

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.352.901.992	33.752.926.951
Chi phí nhân viên quản lý	8.370.628.181	12.779.991.635
Chi phí đồ dùng văn phòng	71.623.620	47.879.555
Chi phí khấu hao TSCĐ	185.923.815	504.423.317
Thuế phí và lệ phí	778.615.750	755.950.600
Chi phí dự phòng	178.391.344	14.633.291.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.577.142.340	1.673.224.848
Chi phí bằng tiền khác	2.190.576.942	3.358.165.833
Tổng	13.352.901.992	33.752.926.951

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.057.072.660	17.583.906.846
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ, thiết bị đã qua sử dụng	-	23.446.824.914
Thu nhập từ bồi thường bảo hiểm	317.676.266	-
Thu nhập khác	1.291.248.370	15.000.863
Tổng	2.665.997.296	41.045.732.623
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hành chính, thuế	608.713.281	7.203.496.575
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	183.861.342	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý cao hơn giá bán	1.285.704.000	-
Chi phí vi phạm hợp đồng kinh tế	51.000.000	-
Chi phí khác	457.227.791	-
Tổng	2.586.506.414	7.203.496.575
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	79.490.882	33.842.236.048
<i>Trong đó:</i>		
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)
Quý IV/2023

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.396.767.335	1.852.640.368
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)	1.396.767.335	1.852.640.368
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	14.287.671	11.695.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	98	158

P

7. THÔNG TIN SO SÁNH

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty:

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

Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.941.654.443	56.681.587.228
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	2.073.918.549	56.681.587.228
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	20.867.735.894	-
Thu nhập khác		-	36.471.906.052
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	-	36.471.906.052
Mua hàng		-	788.724.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	-	788.724.000

Số dư với các bên liên quan:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý IV/2023

Bên liên quan	Mối liên hệ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng		39.576.665.351	37.560.333.713
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	38.936.929.266	37.560.333.713
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	639.736.085	-
Phải trả người bán		815.737.338	788.724.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	815.737.338	788.724.000
Người mua trả tiền trước		118.406.650.290	90.606.627.175
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG	Cổ đông góp vốn	37.492.660.014	16.106.627.175
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	Công ty liên quan của người nội bộ	80.913.990.276	74.500.000.000

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Hà Thu

Lại Thị Lan

Nguyễn Hồng Giang