

## 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 cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) 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, Toà nhà Tasco, Lô HH2-2 đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 554 0606
- Email: [vc9@vc9.vn](mailto:vc9@vc9.vn) Website: [vc9.vn](http://vc9.vn)

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC 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 2023):

- 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 2023):

- 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 26/03/2024 tại đường dẫn: <https://vc9.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-dong>

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

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.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC năm 2023
- Văn bản giải trình



Đại diện tổ chức  
Người UQCBTT

TRƯỞNG PHÒNG HÀNH CHÍNH NHÂN SỰ  
*Nguyễn Như Quyên*



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 43

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (gọi tắt là “Công ty”) được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 02/8/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 02/8/2023 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 duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 358/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023 và ra khỏi diện bị kiểm soát theo Quyết định số 359/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023.

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

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

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

##### Hội đồng Quản trị

Ông Trần Thạch Tân	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Nguyễn Hải Hà	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Trần Thạch Tân	Thành viên (Thôi chức danh Thành viên, bổ nhiệm chức danh Chủ tịch)
Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Nguyễn Hồng Giang	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Nguyễn Đại Thụ	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)

##### Ban Kiểm soát

Ông Bùi Tiến Luân	Trưởng ban
Ông Trần Mạnh Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Đức Vinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)
Ông Nguyễn Hồng Quân	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 01/8/2023)

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Giang	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thạch Tân	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)
Ông Phạm Bình Dân	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/02/2023, Miễn nhiệm ngày 03/7/2023)
Ông Nguyễn Hòa Bình	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)
Ông Nguyễn Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)
Ông Vũ Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Hồng Giang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Số: 140/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi:            **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán áp dụng, cơ sở lập Báo cáo tài chính, bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 01/01/2023 và 31/12/2023 đang phản ánh số lỗ lũy kế lần lượt là 105,395 tỷ đồng (bằng 87,83% vốn chủ sở hữu) và 103,998 tỷ đồng (bằng 61,18% vốn góp của chủ sở hữu). Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm 38,8 tỷ đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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



A blue handwritten signature.

---

**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

---

**Nguyễn Thị Tiên**

**Kiểm toán viên**

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



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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>785.530.657.958</b>	<b>1.069.530.617.586</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>6.763.736.057</b>	<b>11.207.402.298</b>
1. Tiền	111		6.763.736.057	11.207.402.298
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>13.300.000.000</b>	<b>13.300.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	13.300.000.000	13.300.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>565.013.939.060</b>	<b>820.912.136.299</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	429.763.495.599	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	113.825.229.184	153.890.398.077
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(28.829.121.149)	(28.650.729.805)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>194.580.820.141</b>	<b>221.309.057.150</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	194.580.820.141	221.309.057.150
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.872.162.700</b>	<b>2.802.021.839</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	123.359.073	99.035.344
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.045.817.132	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.702.986.495	2.702.986.495
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>210.752.417.895</b>	<b>116.422.818.256</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.916.150.681</b>	<b>8.873.859.878</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>6.580.279.211</b>	<b>6.779.681.612</b>
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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>142.182.329.354</b>	<b>55.192.307.739</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	77.276.953.396	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	64.905.375.958	55.192.307.739
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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		(1.860.000.000)	(1.800.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>57.073.658.649</b>	<b>45.576.969.027</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>996.283.075.853</b>	<b>1.185.953.435.842</b>

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300-310+330)</b>	<b>300</b>		<b>933.642.707.465</b>	<b>1.174.534.231.570</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>749.627.048.501</b>	<b>1.005.264.924.449</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	236.020.237.985	292.355.814.635
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	224.240.309.393	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	42.266.698.735	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	58.430.416.156	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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>184.015.658.964</b>	<b>169.269.307.121</b>
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
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>62.640.368.388</b>	<b>11.419.204.272</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>62.640.368.388</b>	<b>11.419.204.272</b>
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		(103.998.461.992)	(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		1.396.164.116	1.852.640.368
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>996.283.075.853</b>	<b>1.185.953.435.842</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập biểu

*Phạm Thị Hằng Thu*  
Phạm Thị Hằng Thu

Kế toán trưởng

*Lại Thị Lan*  
Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



*Nguyễn Hồng Giang*  
Nguyễn Hồng Giang


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	268.465.172.567	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	268.465.172.567	394.024.950.197
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	233.727.754.875	377.603.381.284
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		34.737.417.692	16.421.568.913
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10.511.141.380	16.825.024.658
7. Chi phí tài chính	22	6.4	30.578.323.927	31.483.262.300
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.578.323.927	29.634.906.235
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	13.353.505.211	33.752.926.951
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		1.316.729.934	(31.989.595.680)
11. Thu nhập khác	31	6.6	2.665.997.296	41.045.732.623
12. Chi phí khác	32	6.6	2.586.563.114	7.203.496.575
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		79.434.182	33.842.236.048
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1.396.164.116	1.852.640.368
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.396.164.116	1.852.640.368
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	98	158
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	98	111

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 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)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.396.164.116	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		(10.282.510.040)	(57.855.756.418)
- Chi phí lãi vay	06		30.578.323.927	29.634.906.235
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.741.776.945	(354.698.070)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		163.206.575.401	95.641.330.528
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(50.548.716.387)	40.744.555.180
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(127.607.480.312)	59.922.403.351
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.521.013.351)	(84.302.033.174)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(36.884.747.066)	(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		(38.823.604.770)	95.655.942.251
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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		10.303.554.742	11.396.816.837
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		91.322.559.183	(10.919.803.665)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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		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

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

*Phạm Tuấn*  
*Phạm Thu Hà Thu*

*Lại Thị Lan*  
Lại Thị Lan



*Nguyễn Hồng Giang*  
Nguyễn Hồng Giang

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 02/8/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 02/8/2023 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 duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 358/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023 và ra khỏi diện bị kiểm soát theo Quyết định số 359/QĐ-SGDHN ngày 07/4/2023.

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

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 83 người (Tại ngày 31/12/2022 là 144 người).

#### **1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2023: 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

### **2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

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

#### **Hình thức kế toán áp dụng**

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

#### **Giả định về khả năng hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 01/01/2023 và 31/12/2023 đang phản ánh số lỗ lũy kế lần lượt là 105,395 tỷ đồng (bằng 87,83% vốn chủ sở hữu) và 103,998 tỷ đồng (bằng 61,18% vốn góp của chủ sở hữu). Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm 38,8 tỷ đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản phải thu, gia hạn các khoản vay, các khoản phải trả các nhà cung cấp và hiệu quả hoạt động kinh doanh trong tương lai.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên đánh giá và tích cực triển khai các kế hoạch để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và tiếp tục hoạt động phát triển. Các giải pháp đã và đang thực hiện như sau:

- Công ty tập trung phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh và Ban điều hành luôn nỗ lực đảm bảo các kế hoạch này được thực hiện hiệu quả.

- Công ty vẫn đảm bảo thanh toán được các khoản nợ nhà cung cấp, các khoản nợ vay ngân hàng, tiếp tục triển khai các hợp đồng xây dựng, các dự án bất động sản và các hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ hiệu quả cao bù đắp được cho hoạt động thường xuyên của Công ty... làm tiền đề Công ty tiếp tục hoạt động kinh doanh ổn định trong thời gian tới.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

##### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***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 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### 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.

#### 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.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí thuê dài hạn sản 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 sản văn 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.

#### 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”.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ, doanh thu cho thuê văn phòng dài hạn, doanh thu kinh doanh bất động sản 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 năm 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

##### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### **Doanh thu cho thuê hoạt động**

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

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành) 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.

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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### Các bên liên quan

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

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

#### Báo cáo bộ phận

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

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### 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
<b>Tổng</b>	<b>6.763.736.057</b>	<b>11.207.402.298</b>

#### 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 (i)	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000	13.300.000.000
<b>Tổng</b>	<b>13.300.000.000</b>	<b>13.300.000.000</b>	<b>13.300.000.000</b>	<b>13.300.000.000</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8% đến 6,2%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Chi nhánh Cầu Giấy.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>429.763.495.599</b>	<b>573.603.059.901</b>
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	244.271.807.286	291.451.236.537
<b>Tổng</b>	<b>429.763.495.599</b>	<b>573.603.059.901</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>39.576.665.351</i>	<i>37.560.333.713</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>32.234.720.398</b>	<b>14.374.793.098</b>
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
<b>Tổng</b>	<b>32.234.720.398</b>	<b>14.374.793.098</b>

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>18.019.615.028</b>	<b>(1.569.615.028)</b>	<b>107.694.615.028</b>	<b>(1.569.615.028)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (i)	16.450.000.000	-	105.775.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.569.615.028	(1.569.615.028)	1.919.615.028	(1.569.615.028)
<b>Tổng</b>	<b>18.019.615.028</b>	<b>(1.569.615.028)</b>	<b>107.694.615.028</b>	<b>(1.569.615.028)</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.6 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	113.825.229.184	(2.958.951.420)	153.890.398.077	(2.858.951.420)
Tạm ứng	53.834.380.789	(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	59.110.889.870	(1.641.464.618)	85.605.091.408	(1.641.464.618)
<i>Tổng Công ty Cổ phần</i>				
<i>Xuất nhập khẩu và Xây dựng</i>				
<i>Việt Nam (Phải thu lãi chậm</i>				
<i>thanh toán dự án An Khánh)</i>	26.733.124.349	-	36.570.647.844	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng</i>				
<i>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>	15.558.751.766	(1.641.464.618)	13.144.404.200	(1.641.464.618)
<b>Tổng</b>	<b>113.825.229.184</b>	<b>(2.958.951.420)</b>	<b>153.890.398.077</b>	<b>(2.858.951.420)</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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	1.395.878.146	(1.395.878.146)	-	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)	-
<b>Tổng</b>	<b>39.495.619.470</b>	<b>(28.829.121.149)</b>	<b>10.666.498.321</b>	<b>39.317.228.126</b>	<b>(28.650.729.805)</b>	<b>10.666.498.321</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>194.580.820.141</b>	-	<b>221.309.057.150</b>	-
Nguyên liệu, vật liệu	6.068.249.780	-	87.979.229	-
Công cụ, dụng cụ	6.665.000	-	-	-
Chi phí SXKDDD	188.505.905.361	-	221.221.077.921	-
<b>Dài hạn</b>	<b>77.276.953.396</b>	-	-	-
Chi phí SXKDDD	77.276.953.396	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>271.857.773.537</b>	-	<b>221.309.057.150</b>	-

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

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>188.505.905.361</b>	-	<b>221.221.077.921</b>	-
<i>Các dự án bất động sản</i>	<i>54.434.540.804</i>	-	<i>113.048.233.906</i>	-
Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghị Phú, Thành Phố Vinh (i)	54.434.540.804	-	36.242.529.075	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (ii)	-	-	76.805.704.831	-
<i>Các dự án thi công xây dựng</i>	<i>134.071.364.557</i>	-	<i>108.172.844.015</i>	-
Công trình thi công kết cấu BTCT và hoàn thiện dự án Holiday Viêng Chăn - Lào	28.536.370.268	-	19.273.436.416	-
Công trình thi công móng hầm, thân thô và hoàn thiện cơ bản PK3+1 dự án Vinci Ocean Park	-	-	15.476.709.234	-
Công trình gói thầu 03 xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc cao tốc Bắc Nam	14.527.344.158	-	14.523.051.561	-
Dự án Nhà máy xi măng Liên Khê - Hải Phòng - Trần Hùng Dương	15.294.109.599	-	14.930.343.203	-
Các dự án khác	75.713.540.532	-	43.969.303.601	-
<b>Dài hạn</b>	<b>77.276.953.396</b>	-	-	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (ii)	77.276.953.396	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>265.782.858.757</b>	-	<b>221.221.077.921</b>	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

### 5.8 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(i): Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: Lô 1 tại xóm 2 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 395.305.218.000 VND; Lô 2 tại xóm 19 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 599.693.032.000 VND; Quy mô dự án: 179.635 m<sup>2</sup>; Tình trạng dự án đến 31/12/2023: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền có hạ tầng cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2023 là 124.155 m<sup>2</sup>. Dự án đang tiếp tục triển khai xây thô nhà ở thấp tầng nên Công ty vẫn trình bày trên Khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang".

(ii): Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông, Mê Linh, Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: 558.556.228.000 VND; Quy mô dự án: 68,866 ha; Tình trạng dự án đến 31/12/2023: Giai đoạn 1, dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao đất nền cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2023 là 98.253,7 m<sup>2</sup>. Giai đoạn 2, dự án đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch chi tiết để tiếp tục thực hiện. Trong năm, Công ty thực hiện phân loại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án Khu đô thị Chi Đông sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn do thời gian thực hiện dự án dự kiến tối thiểu trên 12 tháng.

### 5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>123.359.073</b>	<b>99.035.344</b>
Phí bảo hiểm	74.542.924	83.374.773
Chi phí trả trước khác	48.816.149	15.660.571
<b>Dài hạn</b>	<b>56.177.179.755</b>	<b>44.680.490.133</b>
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 (i)	56.052.798.402	44.507.007.429
<b>Tổng</b>	<b>56.300.538.828</b>	<b>44.779.525.477</b>

(i) Công ty thuê dài hạn các văn phòng tại tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và cho các khách hàng thuê lại. Toàn bộ giá trị các văn phòng này đang được Công ty thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long. Các văn phòng Công ty đang thực hiện thuê dài hạn bao gồm tầng 7, 9, 11, 14, 21, 22, 27

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
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

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 2.253.925.280 đồng (Tại ngày 01/01/2023 là 7.617.178.095 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 37.830.612.947 đồng (Tại ngày 01/01/2023 là 36.311.281.165 đồng).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 109.200.000 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 109.200.000 đồng).

**5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
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

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là giá trị tầng hầm, tầng 1 và tầng 5 tòa nhà Tasco (trước đây là tòa nhà Vinaconex 9) tại lô HH2-2 đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 741.332.176 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 179.967.133 đồng.

Tại ngày 31/12/2023, bất động sản đầu tư cho thuê và chờ tăng giá với giá trị còn lại là 6.580.279.211 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 6.979.681.612 đồng) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 (i)	64.905.375.958	64.905.375.958	55.192.307.739	55.192.307.739
<b>Tổng</b>	<b>64.905.375.958</b>	<b>64.905.375.958</b>	<b>55.192.307.739</b>	<b>55.192.307.739</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.14 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)			
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			1.800.000.000	(1.800.000.000)		1.800.000.000	(1.800.000.000)	
Công ty Cổ phần Bé 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)	
<b>Tổng</b>			<b>1.800.000.000</b>	<b>(1.800.000.000)</b>		<b>1.800.000.000</b>	<b>(1.800.000.000)</b>	

(i) 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>236.020.237.985</b>	<b>236.020.237.985</b>	<b>292.355.814.635</b>	<b>292.355.814.635</b>
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	177.022.915.204	177.022.915.204	198.035.059.383	198.035.059.383
<b>Tổng</b>	<b>236.020.237.985</b>	<b>236.020.237.985</b>	<b>292.355.814.635</b>	<b>292.355.814.635</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 7.1)</i>	<i>815.737.338</i>	<i>815.737.338</i>	<i>788.724.000</i>	<i>788.724.000</i>

**5.16 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>224.240.309.393</b>	<b>177.032.744.563</b>
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	6.088.370.731	6.600.000.000
Người mua ứng tiền trước khác	46.468.322.633	21.298.469.802
<b>Tổng</b>	<b>224.240.309.393</b>	<b>177.032.744.563</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>118.406.650.290</i>	<i>90.606.627.175</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
<b>Phải nộp</b>	<b>4.902.353.626</b>	<b>4.833.972.741</b>	<b>7.329.205.392</b>	<b>2.407.120.975</b>
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
<b>Phải thu</b>	<b>2.702.986.495</b>	-	-	<b>2.702.986.495</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.702.986.495	-	-	2.702.986.495

**5.18 Chi phí phải trả**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>42.266.698.735</b>	<b>171.943.921.431</b>
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)	30.409.926.489	34.733.141.515
Chi phí phải trả khác	11.856.772.246	9.473.887.413
<b>Dài hạn</b>	<b>127.736.892.503</b>	-
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	-
<b>Tổng</b>	<b>170.003.591.238</b>	<b>171.943.921.431</b>

(i): Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Chi phí này thể hiện số tiền Công ty ước tính sẽ trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho giá trị đất thương phẩm đã được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty tương ứng với diện tích đất thương phẩm đã bàn giao lũy kế đến thời điểm 31/12/2023 là 98.253,7 m<sup>2</sup>.

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

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

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

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

(i): Công ty hiện đang cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng thuê hoạt động. Trong năm, doanh thu cho thuê sàn văn phòng của Công ty là 10.550.639.770 đồng và doanh thu từ dịch vụ quản lý tòa nhà là 25.951.521.330 đồng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.20 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>58.430.416.156</b>	<b>67.857.704.736</b>
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	53.999.997.948	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>20.367.733.056</i>	<i>11.257.430.464</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>31.087.478.000</b>	<b>139.279.678.000</b>
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>
<b>Tổng</b>	<b>89.517.894.156</b>	<b>207.137.382.736</b>

*Trong đó, số nợ quá hạn chưa thanh toán:*

<b>- Bảo hiểm xã hội</b>	<b>2.000.796.621</b>	<b>2.082.744.383</b>
--------------------------	----------------------	----------------------

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

Vay	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>176.405.171.750</b>	<b>176.405.171.750</b>	<b>315.946.020.463</b>	<b>418.090.300.457</b>	<b>278.549.451.744</b>	<b>278.549.451.744</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (1)	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 (2)	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 (3)	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 (4)	86.398.443.350	86.398.443.350	-	77.981.556.650	164.380.000.000	164.380.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>25.191.288.461</b>	<b>25.191.288.461</b>	<b>-</b>	<b>4.798.340.660</b>	<b>29.989.629.121</b>	<b>29.989.629.121</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (5)	25.191.288.461	25.191.288.461	-	4.798.340.660	29.989.629.121	29.989.629.121
<b>Tổng</b>	<b>201.596.460.211</b>	<b>201.596.460.211</b>	<b>315.946.020.463</b>	<b>422.888.641.117</b>	<b>308.539.080.865</b>	<b>308.539.080.865</b>

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/178628/HĐTD ngày 05/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9-VC9. Hạn mức cấp tín dụng 140 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/8/2024. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm); Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/178628/HĐTDH ngày 31/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9-VC9. Hạn mức cấp tín dụng 65 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/8/2024. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm); Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9**  
Tầng 5 Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(3) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 2209/2023-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 22/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9. Hạn mức cấp tín dụng 85 tỷ đồng (hạn mức vay ngắn hạn cho hoạt động xây lắp là 75 tỷ đồng, hạn mức vay ngắn hạn cho vay lương là 10 tỷ đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 22/9/2024. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết báo lãnh/Hợp đồng bảo đảm; Lãi suất được xác định trong từng Giấy nhận nợ và được điều chỉnh vào ngày 25 của tháng cuối cùng của thời hạn điều chỉnh lãi suất.

(4) Khoản vay giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9-VC9 cho vay theo các phụ lục hợp đồng kinh tế để thực hiện dự án "Khu đô thị Bắc An Khánh", Lãi suất vay là 8,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và phục vụ hoạt động chi trả lương và các chi phí hợp lý khác cho cán bộ khối văn phòng, quản lý; Khoản vay bao gồm các hợp đồng:

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

(5) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 2601/2022-HĐCVĐAT/NHCT326-VC9 ngày 26/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9-VC9. Hạn mức cho vay 32 tỷ đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư bổ sung thêm diện tích sản văn phòng cho thuê tại toàn nhà Vinaconex 9 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cho vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng này được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp tài sản số 2401/2022/HĐBĐ/NHCT326-VC9 và hợp đồng thế chấp tài sản số 2012/2021/HĐBĐ/NHCT326-VC9; Lãi suất điều chỉnh, được quy định trên từng Giấy nhận nợ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(3.186.169.620)</b>	<b>(105.394.626.108)</b>	<b>11.419.204.272</b>
Số dư tại 01/01/2023	120.000.000.000	-	(3.186.169.620)	(105.394.626.108)	11.419.204.272
Tăng vốn (i)	50.000.000.000	(175.000.000)	-	-	49.825.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.396.164.116	1.396.164.116
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>(175.000.000)</b>	<b>(3.186.169.620)</b>	<b>(103.998.461.992)</b>	<b>62.640.368.388</b>

(i) Trong năm 2023, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 197/2022/NQ/VC9-ĐHĐCĐ ngày 10/5/2022 đã thông qua việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư và các Nghị quyết sửa đổi, bổ sung của Hội đồng Quản trị Công ty. Đến ngày 28/7/2023, Công ty nhận được văn bản số 5071/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty. Theo đó, Công ty đã bán 5.000.000 cổ phiếu. Theo Thông báo số 4643/TB-SGDHN ngày 09/11/2023, ngày giao dịch chính thức của 5.000.000 cổ phiếu này là ngày 18/7/2024. Đến ngày 31/12/2023, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành đã được sử dụng theo đúng mục đích đã được HĐQT phê duyệt tại Nghị quyết số 03/2023/NQ/VC9-HĐQT ngày 10/3/2023 của HĐQT Công ty.

**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
<b>Tổng</b>	<b>170.000.000.000</b>	<b>120.000.000.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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	12.930.048.596	2.561.085.636
<b>Tổng</b>	<b>268.465.172.567</b>	<b>394.024.950.197</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>22.941.654.443</i>	<i>56.681.587.228</i>

**6.2 Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	41.433.444.849	56.080.287.151
Giá vốn hợp đồng xây dựng	159.905.816.868	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	12.307.338.798	1.414.701.310
<b>Tổng</b>	<b>233.727.754.875</b>	<b>377.603.381.284</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.921.386.245	9.202.486.466
Lãi trả chậm dự án Khu đô thị An Khánh	7.589.755.135	7.622.538.192
<b>Tổng</b>	<b>10.511.141.380</b>	<b>16.825.024.658</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	30.578.323.927	29.634.906.235
Lãi bán hàng trả chậm	-	1.534.490.065
Dự phòng đầu tư tài chính	-	313.866.000
<b>Tổng</b>	<b>30.578.323.927</b>	<b>31.483.262.300</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>13.353.505.211</b>	<b>33.752.926.951</b>
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	2.191.180.161	3.358.165.833
<b>Tổng</b>	<b>13.353.505.211</b>	<b>33.752.926.951</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
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
<b>Tổng</b>	<b>2.665.997.296</b>	<b>41.045.732.623</b>
<b>Chi phí khác</b>		
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	457.284.491	-
<b>Tổng</b>	<b>2.586.563.114</b>	<b>7.203.496.575</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>79.434.182</b>	<b>33.842.236.048</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan</i>	-	36.471.906.052
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Hoạt động kinh doanh thông thường</b>		
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh thông thường	1.396.164.116	1.852.640.368
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	13.583.161.146	38.372.892.875
<i>Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế, phạt chậm nộp</i>	792.574.623	7.203.496.575
<i>Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP</i>	12.790.586.523	31.169.396.300
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(14.979.325.262)	(40.225.533.243)
<i>Chuyển lỗ các năm trước</i>	(14.979.325.262)	(40.225.533.243)
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động thông thường	-	-
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	-	-
<b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
- Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động SXKD thông thường	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>1.396.164.116</b>	<b>1.852.640.368</b>
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>1.396.164.116</b>	<b>1.852.640.368</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	14.287.671	11.695.200
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>98</b>	<b>158</b>

Tại ngày 31/12/2023, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận năm 2023 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành năm 2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.396.164.116</b>	<b>1.852.640.368</b>
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>1.396.164.116</b>	<b>1.852.640.368</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	14.287.671	11.695.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành tăng thêm (CP)	-	5.000.000
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>98</b>	<b>111</b>

Lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 trình bày lại do trong năm 2023 số lượng cổ phiếu phát hành thành công thấp hơn số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Theo đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Năm 2022 VND Trình bày lại	Năm 2022 VND Đã trình bày	Chênh lệch VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.852.640.368</b>	<b>1.852.640.368</b>	-
Các khoản điều chỉnh			
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>1.852.640.368</b>	<b>1.852.640.368</b>	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	11.695.200	11.695.200	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành tăng thêm (CP)	5.000.000	10.000.000	(5.000.000)
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>111</b>	<b>85</b>	<b>26</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	92.551.200.581	31.756.780.525
Chi phí nhân công	43.861.717.686	57.719.598.580
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.871.407.598	11.066.354.582
Chi phí dịch vụ mua ngoài	147.465.171.383	247.445.158.878
Chi phí khác bằng tiền	4.715.152.330	7.990.569.327
Chi phí dự phòng	178.391.344	14.633.291.163
<b>Tổng</b>	<b>291.643.040.922</b>	<b>370.611.753.055</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan của Công ty:

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

**Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt**

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người công bố thông tin:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người công bố thông tin	Lương, thưởng, thù lao	2.972.777.331	1.618.659.995

*Chi tiết như sau:*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		2.972.777.331	1.618.659.995
Trần Thạch Tân	Trước ngày 17/5/2023 giữ chức danh Tổng Giám đốc, từ ngày 17/5/2023 bổ nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT	586.960.000	672.570.146
Nguyễn Hải Hà	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 17/5/2023)	316.835.000	-
Nguyễn Hồng Giang	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/5/2023)	387.500.000	-
Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	297.563.183	481.599.139
Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/3/2022)	-	116.426.852
Nguyễn Quốc Linh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/5/2022)	-	149.573.392
Phạm Bình Dân	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/02/2023, Miễn nhiệm ngày 03/7/2023)	343.296.000	-
Nguyễn Thùy Linh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/8/2022, Miễn nhiệm ngày 24/11/2022)	-	157.919.447
Nguyễn Hoà Bình	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)	223.165.533	-
Vũ Đức Cường	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)	151.715.752	-
Nguyễn Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2023)	147.844.308	-
Bùi Tiến Luân	Trưởng ban Kiểm soát	195.390.000	-
Nguyễn Như Quyên	Người công bố thông tin (Từ ngày 15/11/2022)	322.507.555	40.571.019
<b>Tổng</b>		<b>2.972.777.331</b>	<b>1.618.659.995</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

(\*) Trong năm, Ông Nguyễn Đại Thụy - Thành viên Hội đồng Quản trị, Bà Nguyễn Thị Đức Vinh - Trưởng Ban Kiểm soát, Ông Trần Mạnh Hiếu - Thành viên Ban Kiểm soát và Ông Nguyễn Hồng Quân - Thành viên Ban Kiểm soát không nhận lương và thù lao.

**Giao dịch với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối liên hệ	Năm 2023 VND	Năm 2022 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:**

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 (i)	Công ty liên quan của người nội bộ	80.913.990.276	74.500.000.000

(i) Trong năm, Tổng Công ty Thăng Long - CTCP trở thành bên liên quan của Công ty. Do vậy, số dư người mua trả tiền trước với các bên liên quan tại ngày 01/01/2023 có thay đổi với Báo cáo tài chính năm 2022 đã công bố số tiền 74.500.000.000 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Báo cáo bộ phận**

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần	171.363.105.244	12.930.048.596	84.172.018.727	268.465.172.567
Giá vốn	159.905.816.868	12.307.338.798	61.514.599.209	233.727.754.875
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>11.457.288.376</b>	<b>622.709.798</b>	<b>22.657.419.518</b>	<b>34.737.417.692</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	11.457.288.376	622.709.798	22.657.419.518	34.737.417.692
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	10.511.141.380
Chi phí tài chính	-	-	-	(30.578.323.927)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng	-	-	-	(13.353.505.211)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD	-	-	-	79.434.182
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>1.396.164.116</b>

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

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu	260.931.778.197	2.561.085.636	130.532.086.364	394.024.950.197
Giá vốn	291.209.575.583	1.414.701.310	84.979.104.391	377.603.381.284
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>(30.277.797.386)</b>	<b>1.146.384.326</b>	<b>45.552.981.973</b>	<b>16.421.568.913</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	(30.277.797.386)	1.146.384.326	45.552.981.973	16.421.568.913
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	16.825.024.658
Chi phí tài chính	-	-	-	(31.483.262.300)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(33.752.926.951)
Lợi nhuận khác	-	-	-	33.842.236.048
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>1.852.640.368</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 31/12/2023 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản bộ phận	575.065.232.350	166.726.516.632	247.209.841.221	989.001.590.203
Tài sản không phân bổ				7.281.485.650
<b>Tổng tài sản</b>	<b>575.065.232.350</b>	<b>166.726.516.632</b>	<b>247.209.841.221</b>	<b>996.283.075.853</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Nợ phải trả của các bộ phận	510.543.644.809	217.507.347.185	180.125.933.706	908.176.925.700
Nợ phải trả không thể phân bổ				25.465.781.765
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>510.543.644.809</b>	<b>217.507.347.185</b>	<b>180.125.933.706</b>	<b>933.642.707.465</b>

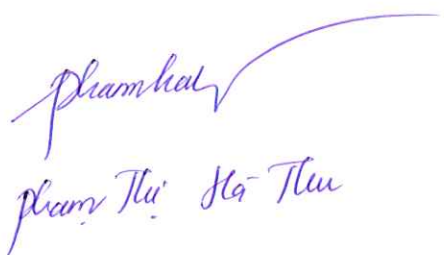
Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 01/01/2023 như sau:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản bộ phận	712.811.517.831	143.441.374.463	291.960.952.781	1.148.213.845.075
Tài sản không phân bổ				37.739.590.767
<b>Tổng tài sản</b>	<b>712.811.517.831</b>	<b>143.441.374.463</b>	<b>291.960.952.781</b>	<b>1.185.953.435.842</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Nợ phải trả của các bộ phận	663.541.315.131	194.167.796.568	296.427.133.761	1.154.136.245.460
Nợ phải trả không thể phân bổ				20.397.986.110
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>663.541.315.131</b>	<b>194.167.796.568</b>	<b>296.427.133.761</b>	<b>1.174.534.231.570</b>

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

  
Phạm Thu Hà Thu

Kế toán trưởng

  
Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



  
Nguyễn Hồng Giang