CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101051096
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023.03.31 17:21:45+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
## Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**Hà Nội - Tháng 03 năm 2023**

# MỤC LỤC


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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

## CÔNG TY

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

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

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

Tên viết tắt: VC9

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện bị cảnh báo theo Quyết định số 713/QĐ-SGDHN ngày 07/10/2022.

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

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

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

**Hội đồng Quản trị**

| | |
|---|---|
| Ông Nguyễn Hải Hà | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Trần Thạch Tân | Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Trọng Hiếu | Thành viên HĐQT độc lập |

**Ban Kiểm soát**

| | |
|---|---|
| Ông Bùi Tiến Luân | Trưởng ban |
| Ông Trần Mạnh Hiếu | Thành viên |
| Ông Nguyễn Hồng Quân | Thành viên |

**Ban Tổng Giám đốc**

| | |
|---|---|
| Ông Trần Thạch Tân | Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Trung Hà | Phó Tổng giám đốc |
| Ông Phạm Bình Dân | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/02/2023) |
| Ông Đoàn Ngọc Ba | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/3/2022) |
| Ông Nguyễn Quốc Linh | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/5/2022) |
| Bà Nguyên Thùy Linh | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/8/2022, Miễn nhiệm ngày 24/11/2022) |

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

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

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán tại Thuyết minh 7.1 Thuyết minh báo cáo tài chính, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm hoạt động. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0101051096 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VC9
Q. NAM TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

**Trần Thạch Tân**
**Tổng Giám đốc**
*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023*

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

*Số: 193 /2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2*

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

## Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## Ý kiến của Kiểm toán viên

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

## Các vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

**Vấn đề khác**

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

**Nguyễn Thị Mai Hoa**
**Phó Tổng Giám đốc**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

**Nguyễn Thị Tiến**
**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 5276-2021-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc*
Thay mặt và đại diện
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**
**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**
*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023*

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

| | | MS | TM | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **A -** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **1.069.530.617.586** | **1.135.953.236.638** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5.1** | **11.207.402.298** | **3.858.780.839** |
| 1. | Tiền | 111 | | 11.207.402.298 | 3.858.780.839 |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **13.300.000.000** | **18.900.000.000** |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5.2 | 13.300.000.000 | 18.900.000.000 |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **820.912.136.299** | **846.089.651.930** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 573.603.059.901 | 616.401.572.515 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 14.374.793.098 | 26.595.288.373 |
| 5. | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 5.5 | 107.694.615.028 | 66.759.615.028 |
| 6. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.6 | 153.890.398.077 | 150.350.614.656 |
| 7. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.7 | (28.650.729.805) | (14.017.438.642) |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | | **221.309.057.150** | **262.053.612.330** |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | 5.8 | 221.309.057.150 | 262.053.612.330 |
| **V.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **2.802.021.839** | **5.051.191.539** |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.9 | 99.035.344 | 86.212.857 |
| 2. | Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | 3.072.105.636 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.17 | 2.702.986.495 | 1.892.873.046 |
| **B -** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **116.422.818.256** | **51.973.381.941** |
| **II.** | **Tài sản cố định** | **220** | | **8.873.859.878** | **28.200.365.849** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.10 | 8.394.025.290 | 27.707.242.963 |
| | *- Nguyên giá* | *222* | | *77.850.312.026* | *135.944.483.735* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(69.456.286.736)* | *(108.237.240.772)* |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.11 | 479.834.588 | 493.122.886 |
| | *- Nguyên giá* | *228* | | *662.200.000* | *662.200.000* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(182.365.412)* | *(169.077.114)* |
| **III.** | **Bất động sản đầu tư** | **230** | 5.12 | **6.779.681.612** | **6.979.084.013** |
| 1. | Nguyên giá | 231 | | 204.626.971.103 | 204.626.971.103 |
| 2. | Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (197.847.289.491) | (197.647.887.090) |
| **IV.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **55.192.307.739** | - |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.13 | 55.192.307.739 | - |
| **V.** | **Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **5.14** | - | **313.866.000** |
| 3. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| 4. | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (1.800.000.000) | (1.486.134.000) |
| **VI.** | **Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **45.576.969.027** | **16.480.066.079** |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.9 | 44.680.490.133 | 15.583.587.185 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 896.478.894 | 896.478.894 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)** | | **270** | | **1.185.953.435.842** | **1.187.926.618.579** |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Phương | Lại Thị Lan | Trần Thạch Tân |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

| | CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 394.024.950.197 | 209.881.535.293 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | 6.1 | 394.024.950.197 | 209.881.535.293 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 377.603.381.284 | 172.487.923.386 |
| **5.** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)** | **20** | | **16.421.568.913** | **37.393.611.907** |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 16.825.024.658 | 14.825.087.594 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 31.483.262.300 | 36.191.988.514 |
| | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *29.634.906.235* | *33.470.983.082* |
| 8. | Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 33.752.926.951 | 16.491.399.799 |
| **10.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}** | **30** | | **(31.989.595.680)** | **(464.688.812)** |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 41.045.732.623 | 5.447.653.627 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | 6.6 | 7.203.496.575 | 2.398.377.882 |
| **13.** | **Lợi nhuận khác (40 = 31-32)** | **40** | | **33.842.236.048** | **3.049.275.745** |
| **14.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)** | **50** | | **1.852.640.368** | **2.584.586.933** |
| 15. | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.7 | - | 810.113.449 |
| 16. | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | 83.291.439 |
| **17.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)** | **60** | | **1.852.640.368** | **1.691.182.045** |
| **18.** | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | **6.8** | **158** | **145** |
| **19.** | **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **71** | **6.9** | **85** | **145** |

*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Phương | Lại Thị Lan | Trần Thạch Tân |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

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

*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Phương | Lại Thị Lan | Trần Thạch Tân |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tên viết tắt: VC9

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện bị cảnh báo theo Quyết định số 713/QĐ-SGDHN ngày 07/10/2022.

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

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

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2022: Thi công xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản.

### 1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

## 2. 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 số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

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

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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

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

***Các khoản cho vay***

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

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

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

***Các khoản đầu tư khác***

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

| | Số năm |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 |
| Máy móc, thiết bị | 05 - 15 |
| Phương tiện vận tải | 06 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 06 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 05 - 25 |

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

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

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

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

| | Số năm |
|---|---|
| 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:

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

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

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

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

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

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

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

***Công cụ, dụng cụ***

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

***Chi phí chờ phân bổ khác***

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

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

**Doanh thu cho thuê hoạt động**

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 98.575.123 | 123.553.779 |
| Tiền gửi ngân hàng | 11.108.827.175 | 3.735.227.060 |
| **Tổng** | **11.207.402.298** | **3.858.780.839** |

### 5.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

### 5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

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

### 5.4 Trả trước cho người bán

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

### 5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

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

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

## 5.6 Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

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

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

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

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

### 5.7 Nợ xấu

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

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

## 5.8 Hàng tồn kho

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

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

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

(*): Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: Lô 1 tại xóm 2 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 345.609.303.000 VND; Lô 2 tại xóm 19 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 584.847.898.000 VND; Quy mô dự án: 179.635 $m^2$; Tình trạng dự án đến 31/12/2022: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2022 là 124.155 $m^2$. Tuy nhiên, dự án đang trong giai đoạn quyết toán nên Công ty vẫn trình bày trên Khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

(**): Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông, Mê Linh, Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9; Tổng mức đầu tư dự án: 558.556.228.000 VND; Quy mô dự án: 68,866 ha; Tình trạng dự án đến 31/12/2022: Giai đoạn 1, dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2022 là 98.253,7 $m^2$. Giai đoạn 2, dự án đang trong giai đoạn điều chỉnh để tiếp tục thực hiện.

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

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

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

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

### 5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

*Đơn vị tính: VND*

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | | |
| **Số dư tại 01/01/2022** | 19.000.547.569 | 92.978.387.962 | 10.382.995.037 | 8.887.240.728 | 4.695.312.439 | 135.944.483.735 |
| **Tăng trong năm** | - | - | - | - | - | - |
| **Giảm trong năm** | 250.287.273 | 52.075.386.486 | - | 4.114.950.028 | 1.653.547.922 | 58.094.171.709 |
| Thanh lý, nhượng bán | 250.287.273 | 52.075.386.486 | - | 4.114.950.028 | 1.653.547.922 | 58.094.171.709 |
| **Số dư tại 31/12/2022** | 18.750.260.296 | 40.903.001.476 | 10.382.995.037 | 4.772.290.700 | 3.041.764.517 | 77.850.312.026 |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | | |
| **Số dư tại 01/01/2022** | 11.975.145.517 | 73.201.149.953 | 10.217.013.262 | 8.730.426.621 | 4.113.505.419 | 108.237.240.772 |
| **Tăng trong năm** | 6.781.995.315 | 3.789.395.668 | 138.187.178 | 30.196.740 | 113.888.982 | 10.853.663.883 |
| Khấu hao trong năm | 6.781.995.315 | 3.789.395.668 | 138.187.178 | 30.196.740 | 113.888.982 | 10.853.663.883 |
| **Giảm trong năm** | 250.287.273 | 43.621.338.450 | - | 4.114.950.028 | 1.648.042.168 | 49.634.617.919 |
| Thanh lý, nhượng bán | 250.287.273 | 43.621.338.450 | - | 4.114.950.028 | 1.648.042.168 | 49.634.617.919 |
| **Số dư tại 31/12/2022** | 18.506.853.559 | 33.369.207.171 | 10.355.200.440 | 4.645.673.333 | 2.579.352.233 | 69.456.286.736 |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | | |
| **Tại 01/01/2022** | 7.025.402.052 | 19.777.238.009 | 165.981.775 | 156.814.107 | 581.807.020 | 27.707.242.963 |
| **Tại 31/12/2022** | 243.406.737 | 7.533.794.305 | 27.794.597 | 126.617.367 | 462.412.284 | 8.394.025.290 |

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

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

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

## 5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

*Đơn vị tính: VND*

| | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | TSCĐ vô hình khác | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | |
| **Số dư tại 01/01/2022** | **500.000.000** | **109.200.000** | **53.000.000** | **662.200.000** |
| **Tăng trong năm** | - | - | - | - |
| **Giảm trong năm** | - | - | - | - |
| **Số dư tại 31/12/2022** | **500.000.000** | **109.200.000** | **53.000.000** | **662.200.000** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | |
| **Số dư tại 01/01/2022** | **27.920.744** | **109.200.000** | **31.956.370** | **169.077.114** |
| **Tăng trong năm** | **10.638.298** | - | **2.650.000** | **13.288.298** |
| Khấu hao trong năm | 10.638.298 | - | 2.650.000 | 13.288.298 |
| **Giảm trong năm** | - | - | - | - |
| **Số dư tại 31/12/2022** | **38.559.042** | **109.200.000** | **34.606.370** | **182.365.412** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | |
| **Tại 01/01/2022** | **472.079.256** | - | **18.393.630** | **493.122.886** |
| **Tại 31/12/2022** | **461.440.958** | - | **21.043.630** | **479.834.588** |

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

## 5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

### 5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(*) Công trình thi công "Trang trí nội thất tòa nhà Tasco" thực hiện theo Tờ trình số 416B/2021/TTr/VC9-HĐQT ngày 20/10/2021 của Tổng Giám đốc và nghị quyết số 416C/2021/NQ/VC9-HĐQT ngày 20/10/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty; Địa điểm xây dựng: Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường 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 $m^2$ 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.

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

### 5.14 Đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

## 5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

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

## 5.16 Người mua trả tiền trước

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

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

## 5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

*Đơn vị tính: VND*

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

## 5.18 Chi phí phải trả

| | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **171.943.921.431** | **139.175.248.336** |
| Chi phí lãi vay | 1.665.641.483 | 3.360.581.227 |
| Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i) | 75.211.018.348 | 75.211.018.348 |
| Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii) | 52.525.874.155 | 52.525.874.155 |
| Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú | 2.934.541.353 | 2.934.541.353 |
| Trích trước chi phí hạ tầng khu nhà ở Ninh Bình | 670.399.065 | 670.399.065 |
| Chi phí phải trả về xây lắp (iii) | 34.733.141.515 | 4.281.227.302 |
| Chi phí phải trả khác | 4.203.305.512 | 191.606.886 |
| **Tổng** | **171.943.921.431** | **139.175.248.336** |

(i): Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Chi phí này thể hiện số tiền Công ty ước tính sẽ trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho giá trị đất thương phẩm đã được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty tương ứng với diện tích đất thương phẩm đã bàn giao lũy kế đến thời điểm 31/12/2022 là 98.253,7 $m^2$.

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

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

## 5.19 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

## 5.20 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

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

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

(ii) Hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHTKD/VIILAND-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 tác 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 Mễ 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 tác 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.

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

### 5.21 Vay và nợ thuê tài chính

*Đơn vị tính: VND*

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

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/178628/HĐTD ngày 29/06/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cấp tín dụng 140 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/06/2023. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp 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 01/2022/178628/HĐTD ngày 29/07/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cấp tín dụng 65 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/06/2023. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng 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.

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

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

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

(4) Khoản vay giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 cho vay theo các phụ lục hợp đồng kinh tế để thực hiện dự án "Khu đô thị Bắc An Khánh", Lãi suất vay là 8,5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và phục vụ hoạt động chi trả lương và các chi phí hợp lý khác cho cán bộ khối văn phòng, quản lý; Khoản vay bao gồm các hợp đồng:
- Phụ lục số 09/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 10/02/2015;
- Phụ lục số 10/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 21/05/2015;
- Phụ lục số 11/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 25/11/2015;
- Phụ lục số 12/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 22/12/2015;
- Phụ lục số 13/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 29/07/2016;
- Phụ lục số 15/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 26/12/2017;
- Phụ lục số 08/PL hợp đồng thi công số 0379/2010/HĐ-XD ký ngày 26/02/2017;

(5) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 2601/2022-HĐCVĐAT/NHCT326-VC9 ngày 26/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9. Hạn mức cho vay 32 tỷ đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư bổ sung thêm diện tích sàn 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.

## 5.22 Vốn chủ sở hữu

### a. Biến động vốn chủ sở hữu

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

### b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

### d. Cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

## 6.4 Chi phí tài chính

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

## 6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

## 6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | | |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 17.583.906.846 | 2.047.480.370 |
| Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ, thiết bị đã qua sử dụng | 23.446.824.914 | 3.222.669.818 |
| Tiền phạt thu được | - | 169.855.910 |
| Thu nhập khác | 15.000.863 | 7.647.529 |
| **Tổng** | **41.045.732.623** | **5.447.653.627** |
| **Chi phí khác** | | |
| Phạt vi phạm hành chính, phạt thuế và chậm nộp | 7.203.496.575 | 2.246.685.281 |
| Chi phí khác | - | 151.692.601 |
| **Tổng** | **7.203.496.575** | **2.398.377.882** |
| **Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)** | **33.842.236.048** | **3.049.275.745** |
| *Trong đó:* | | |
| ***Thu nhập khác với các bên liên quan*** *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)* | ***36.471.906.052*** | - |

## 6.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **1.852.640.368** | **1.691.182.045** |
| Các khoản điều chỉnh | | |
| *Các khoản điều chỉnh tăng* | - | - |
| *Các khoản điều chỉnh giảm* | - | - |
| **Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)** | **1.852.640.368** | **1.691.182.045** |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP) | 11.695.200 | 11.695.200 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành tăng thêm (CP) (i) | 10.000.000 | - |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)** | **85** | **145** |

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

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

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

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

# 7. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

## 7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty:

| Các bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG | Công ty mẹ |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt | Ảnh hưởng đáng kể |

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

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

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

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

*Chi tiết như sau:*

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 197/2022/NQ/VC9-ĐHĐCĐ ngày 10/5/22022 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9:

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

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

## 7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

**Giao dịch với các bên liên quan:**

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

**Số dư với các bên liên quan:**

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

## 7.3 Báo cáo bộ phận

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

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

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

## 7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

### 7.4 Thông tin so sánh

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

*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Phương | Lại Thị Lan | Trần Thạch Tân |