

Số: 257 /2024/CV/VC9-TCKT

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2024

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: 2024.10.18 14:  
19:38  
Foxit Reader Version:  
9.7.2

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Xây dựng số 9 –VC9 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC quý 3/năm 2024
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

 BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

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

 Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

 Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

 Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

 Có Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 18/10/2024 tại đường dẫn: <https://vc9.vn/category/quan-he-co-dong>

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

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

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



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

#### Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

#### Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3.2024
- Văn bản giải trình



TRƯỞNG PHÒNG HÀNH CHÍNH NHÂN SỰ

Nguyễn Như Quyên



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý III/2024**

---

**Hà Nội, Tháng 10 năm 2024**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

| TÀI SẢN  | MS         | TM          | 30/9/2024              | 01/01/2024             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |            |             | VND                    | VND                    |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150) | <b>100</b> |             | <b>585.958.861.589</b> | <b>785.530.657.958</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>             | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>1.971.732.240</b>   | <b>6.763.736.057</b>   |
| 1. Tiền  | 111        |             | 1.971.732.240          | 6.763.736.057          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                     | <b>120</b> |             | <b>13.300.000.000</b>  | <b>13.300.000.000</b>  |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                       | 123        | 5.2         | 13.300.000.000         | 13.300.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                  | <b>130</b> |             | <b>347.861.744.202</b> | <b>565.013.939.060</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                      | 131        | 5.3         | 257.951.202.923        | 429.763.495.599        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                      | 132        | 5.4         | 34.388.252.670         | 32.234.720.398         |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                          | 135        | 5.5         | 1.569.615.028          | 18.019.615.028         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                                | 136        | 5.6         | 82.781.794.730         | 113.825.229.184        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                    | 137        | 5.7         | (28.829.121.149)       | (28.829.121.149)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                  | <b>140</b> |             | <b>211.611.752.779</b> | <b>194.580.820.141</b> |
| 1. Hàng tồn kho  | 141        | 5.8         | 211.611.752.779        | 194.580.820.141        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                          | <b>150</b> |             | <b>11.213.632.368</b>  | <b>5.872.162.700</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                            | 151        | 5.9         | 126.874.713            | 123.359.073            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                               | 152        |             | 8.383.771.160          | 3.045.817.132          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu NN                    | 153        | 5.17        | 2.702.986.495          | 2.702.986.495          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                               | <b>200</b> |             | <b>209.157.928.497</b> | <b>210.752.417.895</b> |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                               | <b>220</b> |             | <b>3.134.713.660</b>   | <b>4.916.150.681</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                              | 221        | 5.10        | 2.678.179.101          | 4.449.604.391          |
| - Nguyên giá   | 222        |             | 75.376.312.026         | 75.376.312.026         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                 | 223        |             | (72.698.132.925)       | (70.926.707.635)       |
| 3. Tài sản cố định vô hình                               | 227        | 5.11        | 456.534.559            | 466.546.290            |
| - Nguyên giá   | 228        |             | 662.200.000            | 662.200.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                 | 229        |             | (205.665.441)          | (195.653.710)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                          | <b>230</b> | <b>5.12</b> | <b>6.434.463.193</b>   | <b>6.580.279.211</b>   |
| 1. Nguyên giá  | 231        |             | 204.626.971.103        | 204.626.971.103        |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                                | 232        |             | (198.192.507.910)      | (198.046.691.892)      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                       | <b>240</b> |             | <b>144.171.171.050</b> | <b>142.182.329.354</b> |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn           | 241        | 5.8         | 79.265.795.092         | 77.276.953.396         |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                       | 242        | 5.13        | 64.905.375.958         | 64.905.375.958         |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> | <b>5.14</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                        | 253        |             | 1.800.000.000          | 1.800.000.000          |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (1.800.000.000)        | (1.800.000.000)        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                          | <b>260</b> |             | <b>55.417.580.594</b>  | <b>57.073.658.649</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                             | 261        | 5.9         | 54.521.101.700         | 56.177.179.755         |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                        | 262        |             | 896.478.894            | 896.478.894            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>                 | <b>270</b> |             | <b>795.116.790.086</b> | <b>996.283.075.853</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

| NGUỒN VỐN   | MS         | TM          | 30/9/2024              | 01/01/2024             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             | VND                    | VND                    |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300-310+330)</b>                   | <b>300</b> |             | <b>731.905.253.520</b> | <b>933.642.707.465</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                 | <b>310</b> |             | <b>582.575.828.051</b> | <b>749.627.048.501</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                        | 311        | 5.15        | 217.021.579.888        | 236.020.237.985        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                  | 312        | 5.16        | 223.990.221.852        | 224.240.309.393        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | 313        | 5.17        | 157.332.420            | 2.407.120.975          |
| 4. Phải trả người lao động                            | 314        |             | 7.368.200.409          | 8.578.977.213          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                          | 315        | 5.18        | 11.516.441.707         | 42.266.698.735         |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                  | 318        | 5.19        | 1.848.101.189          | 856.435.735            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                             | 319        | 5.20        | 38.057.288.543         | 58.430.416.156         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                 | 320        | 5.21        | 82.205.881.484         | 176.405.171.750        |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                          | 322        |             | 410.780.559            | 421.680.559            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                 | <b>330</b> |             | <b>149.329.425.469</b> | <b>184.015.658.964</b> |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                           | 333        | 5.18        | 127.736.892.503        | 127.736.892.503        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                              | 337        | 5.20        | -                      | 31.087.478.000         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                   | 338        | 5.21        | 21.592.532.966         | 25.191.288.461         |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              | <b>400</b> |             | <b>63.211.536.566</b>  | <b>62.640.368.388</b>  |
| <b>(400 = 410+430)</b>                                |            |             |                        |                        |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>410</b> | <b>5.22</b> | <b>63.211.536.566</b>  | <b>62.640.368.388</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                             | 411        |             | 170.000.000.000        | 170.000.000.000        |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>       | 411a       |             | 170.000.000.000        | 170.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                               | 412        |             | (175.000.000)          | (175.000.000)          |
| 4. Cổ phiếu quỹ                                       | 415        |             | (3.186.169.620)        | (3.186.169.620)        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 | 421        |             | (103.427.293.814)      | (103.998.461.992)      |
| - <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | 421a       |             | (103.998.461.992)      | (105.394.626.108)      |
| - <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>                   | 421b       |             | 571.168.178            | 1.396.164.116          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>            | <b>440</b> |             | <b>795.116.790.086</b> | <b>996.283.075.853</b> |

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Giang

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý III/2024

| CHỈ TIÊU  | MS | TM  | Lũy kế đến quý      |                 | Lũy kế đến quý      |                 |
|---|----|-----|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|   |    |     | Quý III/2024<br>VND | III/2024<br>VND | Quý III/2023<br>VND | III/2023<br>VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                             | 01 | 6.1 | 49.101.513.779      | 158.177.923.911 | 91.007.719.519      | 167.399.876.241 |
| 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 | 49.101.513.779      | 158.177.923.911 | 91.007.719.519      | 167.399.876.241 |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11 | 6.2 | 43.720.707.155      | 140.199.928.293 | 82.586.843.961      | 143.023.965.685 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)         | 20 |     | 5.380.806.624       | 17.977.995.618  | 8.420.875.558       | 24.375.910.556  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 21 | 6.3 | 316.047.111         | 1.195.046.152   | 2.158.711.881       | 7.423.736.621   |
| 7. Chi phí tài chính  | 22 | 6.4 | 2.369.701.466       | 7.479.912.898   | 6.853.020.511       | 20.451.692.445  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23 |     | 2.369.701.466       | 7.479.912.898   | 6.853.020.511       | 20.451.692.445  |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25 |     | -                   | -               | -                   | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26 | 6.5 | 2.739.168.814       | 10.310.731.621  | 3.797.402.329       | 10.043.138.017  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |     | 587.983.455         | 1.382.397.251   | (70.835.401)        | 1.304.816.715   |
| 11. Thu nhập khác   | 31 | 6.6 | -                   | 50.414.085      | 317.401.666         |                 |
| 12. Chi phí khác  | 32 | 6.6 | 529.796.036         | 861.643.158     | 130.305.663         | 777.820.769     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                       | 40 |     | (529.796.036)       | (811.229.073)   | 187.096.003         | (777.820.769)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)                 | 50 |     | 58.187.419          | 571.168.178     | 116.260.602         | 526.995.946     |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51 |     | -                   | -               | -                   | -               |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52 |     | -                   | -               | -                   | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)          | 60 |     | 58.187.419          | 571.168.178     | 116.260.602         | 526.995.946     |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70 | 6.8 | 3                   | 34              | 7                   | 32              |

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Giang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý III/2024

| CHỈ TIÊU   | MS | TM  | Lũy kế đến quý    | Lũy kế đến quý    |
|--|----|-----|-------------------|-------------------|
|  |    |     | III/2024          | III/2023          |
|  |    |     | VND               | VND               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |    |     |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01 |     | 571.168.178       | 526.995.946       |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |    |     |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                             | 02 |     | 1.927.253.039     | 2.182.368.543     |
| - Các khoản dự phòng   | 03 |     | -                 | 100.000.000       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05 |     | (1.195.046.152)   | (7.195.105.281)   |
| - Chi phí lãi vay  | 06 |     | 7.479.912.898     | 20.451.692.445    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động     | 08 |     | 8.783.287.963     | 16.065.951.653    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                      | 09 |     | 186.555.725.406   | 94.924.174.856    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10 |     | (19.019.774.334)  | 36.821.737.897    |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                      | 11 |     | (94.599.395.434)  | (137.501.239.298) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                       | 12 |     | 1.652.562.415     | (12.147.595.423)  |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14 |     | (16.809.025.648)  | (19.748.018.071)  |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                              | 17 |     | (10.900.000)      | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                        | 20 |     | 66.552.480.368    | (21.584.988.386)  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |    |     |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    | 21 |     | -                 | (95.106.287.548)  |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 |     | -                 | 1.057.072.660     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23 |     | -                 | (37.435.832.193)  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24 |     | 16.450.000.000    | 119.210.832.193   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27 |     | 10.003.561.576    | 7.546.155.116     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                            | 30 |     | 26.453.561.576    | (4.728.059.772)   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |    |     |                   |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu       | 31 |     | -                 | 49.825.000.000    |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33 |     | 127.563.110.688   | 289.777.360.317   |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34 |     | (225.361.156.449) | (323.174.553.323) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                         | 40 |     | (97.798.045.761)  | 16.427.806.994    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                       | 50 |     | (4.792.003.817)   | (9.885.241.164)   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                      | 60 |     | 6.763.736.057     | 11.207.402.298    |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                     | 70 | 5.1 | 1.971.732.240     | 1.322.161.134     |

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu



Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc




Nguyễn Hồng Giang

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

Quý III/2024

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

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (gọi tắt là “Công ty”) được đổi tên từ Công ty Xây dựng số 9, được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định 129/BXD-TC ngày 15/11/1977 của Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/4/2005, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 16 ngày 26/4/2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 26/4/2024 là 170.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng*).

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

Tên viết tắt: VC9

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với Mã chứng khoán VC9. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu VC9 thuộc diện bị cảnh báo theo Quyết định số 180/QĐ-SGDHN ngày 28/3/2024.

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.

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

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

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

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

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

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

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



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

Quý III/2024

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

**Năm tài chính**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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

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

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

Quý III/2024

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

#### *Các khoản cho vay*

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

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

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

#### *Các khoản đầu tư khác*

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

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

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

#### *Nguyên tắc kế toán nợ phải thu*

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

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

#### *Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và 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.

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

Quý III/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí chờ phân bổ khác**

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

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

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

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

Quý III/2024

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

#### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý III/2024

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

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

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

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Quý III/2024

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

***Doanh thu cho thuê hoạt động***

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Quý III/2024

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

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

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

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

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

Quý III/2024

**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**

|                    | 30/9/2024<br>VND     | 01/01/2024<br>VND    |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt           | 29.324.231           | 20.652.291           |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.942.408.009        | 6.743.083.766        |
| <b>Tổng</b>        | <b>1.971.732.240</b> | <b>6.763.736.057</b> |

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

|                      | 30/9/2024 (VND)       |                       | 01/01/2024 (VND)      |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        |
| <b>Ngắn hạn</b>      | <b>13.300.000.000</b> | <b>13.300.000.000</b> | <b>13.300.000.000</b> | <b>13.300.000.000</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 13.300.000.000        | 13.300.000.000        | 13.300.000.000        | 13.300.000.000        |
| <b>Tổng</b>          | <b>13.300.000.000</b> | <b>13.300.000.000</b> | <b>13.300.000.000</b> | <b>13.300.000.000</b> |

**5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

|  | 30/9/2024<br>VND       | 01/01/2024<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>257.951.202.923</b> | <b>429.763.495.599</b> |
| Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Bắc An Khánh | -                      | 115.011.882.767        |
| Công ty TNHH đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long                  | 70.479.805.546         | 70.479.805.546         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG                           | 42.057.135.695         | 38.936.929.266         |
| Phải thu các khách hàng khác                                     | 145.414.261.682        | 205.334.878.020        |
| <b>Tổng</b>  | <b>257.951.202.923</b> | <b>429.763.495.599</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                        |                        |
| <i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>                  | <i>44.262.884.103</i>  | <i>40.392.130.745</i>  |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>                            |                        |                        |

**5.4 Trả trước cho người bán**

|   | 30/9/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>34.388.252.670</b> | <b>32.234.720.398</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1                   | 3.180.967.062         | 3.180.967.062         |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bùi Gia Trang | 10.590.885.802        | 10.590.885.802        |
| Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Khánh     | 6.647.787.951         | 7.747.787.951         |
| Trả trước cho các đối tượng khác                  | 13.968.611.855        | 10.715.079.583        |
| <b>Tổng</b>                                       | <b>34.388.252.670</b> | <b>32.234.720.398</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
 Quý III/2024

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                              | 30/9/2024 (VND)      |                        | 01/01/2024 (VND)      |                        |
|------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                              | Giá trị ghi sổ       | Dự phòng               | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng               |
| <b>Ngắn hạn</b>              | <b>1.569.615.028</b> | <b>(1.569.615.028)</b> | <b>18.019.615.028</b> | <b>(1.569.615.028)</b> |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 1.569.615.028        | (1.569.615.028)        | 18.019.615.028        | (1.569.615.028)        |
| <b>Tổng</b>                  | <b>1.569.615.028</b> | <b>(1.569.615.028)</b> | <b>18.019.615.028</b> | <b>(1.569.615.028)</b> |

**5.6 Phải thu ngắn hạn khác**

|                 | 30/9/2024 (VND)       |                        | 01/01/2024 (VND)       |                        |
|-----------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                 | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng               | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng               |
| <b>Ngắn hạn</b> | <b>82.781.794.730</b> | <b>(3.037.342.764)</b> | <b>113.825.229.184</b> | <b>(3.037.342.764)</b> |
| Tạm ứng         | 45.630.154.322        | (1.395.878.146)        | 53.834.380.789         | (1.395.878.146)        |
| Ký quỹ ký cược  | 881.280.551           | -                      | 879.958.525            | -                      |
| Phải thu khác   | 36.270.359.857        | (1.641.464.618)        | 59.110.889.870         | (1.641.464.618)        |
| <b>Tổng</b>     | <b>82.781.794.730</b> | <b>(3.037.342.764)</b> | <b>113.825.229.184</b> | <b>(3.037.342.764)</b> |

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

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

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

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

Quý III/2024

**5.7 Nợ xấu**

|   | 30/9/2024 (VND)       |                         | 01/01/2024 (VND)      |                         | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị có thể thu hồi |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |                        |                        |
| - Phải thu về cho vay                                       | 1.569.615.028         | (1.569.615.028)         | 1.569.615.028         | (1.569.615.028)         | -                      | -                      |
| <i>Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20 (VC9.1)</i> | 1.569.615.028         | (1.569.615.028)         | 1.569.615.028         | (1.569.615.028)         | -                      | -                      |
| - Phải thu khách hàng                                       | 30.481.411.720        | (19.814.913.399)        | 30.481.411.720        | (19.814.913.399)        | 10.666.498.321         | 10.666.498.321         |
| <i>Công ty Cổ phần Cosevco 6</i>                            | 9.161.176.023         | (9.161.176.023)         | 9.161.176.023         | (9.161.176.023)         | -                      | -                      |
| <i>Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang</i>                    | 6.157.059.936         | (6.157.059.936)         | 6.157.059.936         | (6.157.059.936)         | -                      | -                      |
| <i>Các đối tượng khác</i>                                   | 15.163.175.761        | (4.496.677.440)         | 15.163.175.761        | (4.496.677.440)         | 10.666.498.321         | 10.666.498.321         |
| - Trả trước cho người bán                                   | 4.407.249.958         | (4.407.249.958)         | 4.407.249.958         | (4.407.249.958)         | -                      | -                      |
| - Tạm ứng   | 1.395.878.146         | (1.395.878.146)         | 1.395.878.146         | (1.395.878.146)         | -                      | -                      |
| - Phải thu khác   | 1.641.464.618         | (1.641.464.618)         | 1.641.464.618         | (1.641.464.618)         | -                      | -                      |
| <b>Tổng</b>   | <b>39.495.619.470</b> | <b>(28.829.121.149)</b> | <b>39.495.619.470</b> | <b>(28.829.121.149)</b> | <b>10.666.498.321</b>  | <b>10.666.498.321</b>  |

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

Quý III/2024

**5.8 Hàng tồn kho**

|                       | 30/9/2024 (VND)        |          | 01/01/2024 (VND)       |          |
|-----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                       | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>       | <b>211.611.752.779</b> | -        | <b>194.580.820.141</b> | -        |
| Nguyên liệu, vật liệu | 6.068.249.780          | -        | 6.068.249.780          | -        |
| Công cụ, dụng cụ      | 6.665.000              | -        | 6.665.000              | -        |
| Chi phí SXKDDD        | 205.536.837.999        | -        | 188.505.905.361        | -        |
| <b>Dài hạn</b>        | <b>79.265.795.092</b>  | -        | <b>77.276.953.396</b>  | -        |
| Chi phí SXKDDD        | 79.265.795.092         | -        | 77.276.953.396         | -        |
| <b>Tổng</b>           | <b>290.877.547.871</b> | -        | <b>271.857.773.537</b> | -        |

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

|                                | 30/9/2024             | 01/01/2024            |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                | <b>126.874.713</b>    | <b>123.359.073</b>    |
| Phí bảo hiểm                   | 110.260.908           | 74.542.924            |
| Chi phí trả trước khác         | 16.613.805            | 48.816.149            |
| <b>Dài hạn</b>                 | <b>54.521.101.700</b> | <b>56.177.179.755</b> |
| Công cụ dụng cụ                | 67.574.312            | 124.381.353           |
| Chi phí thuê văn phòng tòa nhà | 54.453.527.388        | 56.052.798.402        |
| <b>Tổng</b>                    | <b>54.647.976.413</b> | <b>56.300.538.828</b> |

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

Quý III/2024

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | TSCĐ<br>hữu hình khác | Tổng           |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                      |                                    |                              |                       |                |
| Số dư tại 01/01/2024          | 18.750.260.296            | 38.429.001.476       | 10.382.995.037                     | 4.772.290.700                | 3.041.764.517         | 75.376.312.026 |
| Tăng trong kỳ                 | -                         | -                    | -                                  | -                            | -                     | -              |
| Giảm trong kỳ                 | -                         | -                    | -                                  | -                            | -                     | -              |
| Số dư tại 30/9/2024           | 18.750.260.296            | 38.429.001.476       | 10.382.995.037                     | 4.772.290.700                | 3.041.764.517         | 75.376.312.026 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                      |                                    |                              |                       |                |
| Số dư tại 01/01/2024          | 18.521.152.399            | 34.701.348.943       | 10.382.995.037                     | 4.670.948.333                | 2.650.262.923         | 70.926.707.635 |
| Tăng trong kỳ                 | 10.773.099                | 1.690.622.228        | -                                  | 19.042.808                   | 50.987.155            | 1.771.425.290  |
| Khấu hao trong kỳ             | 10.773.099                | 1.690.622.228        | -                                  | 19.042.808                   | 50.987.155            | 1.771.425.290  |
| Giảm trong kỳ                 | -                         | -                    | -                                  | -                            | -                     | -              |
| Số dư tại 30/9/2024           | 18.531.925.498            | 36.391.971.171       | 10.382.995.037                     | 4.689.991.141                | 2.701.250.078         | 72.698.132.925 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                      |                                    |                              |                       |                |
| Tại 01/01/2024                | 229.107.897               | 3.727.652.533        | -                                  | 101.342.367                  | 391.501.594           | 4.449.604.391  |
| Tại 30/9/2024                 | 218.334.798               | 2.037.030.305        | -                                  | 82.299.559                   | 340.514.439           | 2.678.179.101  |

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

Quý III/2024

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

*Đơn vị tính: VND*

|                               | Quyền<br>sử dụng đất | Chương trình<br>phần mềm | TSCĐ vô<br>hình khác | Tổng               |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                          |                      |                    |
| Số dư tại 01/01/2024          | 500.000.000          | 109.200.000              | 53.000.000           | 662.200.000        |
| Tăng trong kỳ                 | -                    | -                        | -                    | -                  |
| Giảm trong kỳ                 | -                    | -                        | -                    | -                  |
| <b>Số dư tại 30/9/2024</b>    | <b>500.000.000</b>   | <b>109.200.000</b>       | <b>53.000.000</b>    | <b>662.200.000</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                          |                      |                    |
| Số dư tại 01/01/2024          | 49.197.340           | 109.200.000              | 37.256.370           | 195.653.710        |
| Tăng trong kỳ                 | 8.015.156            | -                        | 1.996.575            | 10.011.731         |
| Khấu hao trong kỳ             | 8.015.156            | -                        | 1.996.575            | 10.011.731         |
| Giảm trong kỳ                 | -                    | -                        | -                    | -                  |
| <b>Số dư tại 30/9/2024</b>    | <b>57.212.496</b>    | <b>109.200.000</b>       | <b>39.252.945</b>    | <b>205.665.441</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                          |                      |                    |
| Tại 01/01/2024                | 450.802.660          | -                        | 15.743.630           | 466.546.290        |
| Tại 30/9/2024                 | 442.787.504          | -                        | 13.747.055           | 456.534.559        |

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

*Đơn vị tính: VND*

| Khoản mục                           | Số đầu kỳ       | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ      |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                 |               |               |                 |
| Nguyên giá                          | 204.626.971.103 | -             | -             | 204.626.971.103 |
| - Nhà cửa vật kiến trúc             | 152.934.601.651 | -             | -             | 152.934.601.651 |
| - Máy móc thiết bị                  | 51.692.369.452  | -             | -             | 51.692.369.452  |
| Giá trị hao mòn lũy kế              | 198.046.691.892 | 145.816.018   | -             | 198.192.507.910 |
| - Nhà cửa vật kiến trúc             | 146.995.686.279 | 131.603.685   | -             | 147.127.289.964 |
| - Máy móc thiết bị                  | 51.051.005.613  | 14.212.333    | -             | 51.065.217.946  |
| Giá trị còn lại                     | 6.580.279.211   | -             | 145.816.018   | 6.434.463.193   |
| - Nhà cửa vật kiến trúc             | 5.938.915.372   | -             | 131.603.685   | 5.807.311.687   |
| - Cơ sở hạ tầng                     | 641.363.839     | -             | 14.212.333    | 627.151.506     |

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

|   | 30/9/2024 (VND)       |                           | 01/01/2024 (VND)      |                           |
|---|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị<br>có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị<br>có thể thu hồi |
| <b>Dài hạn</b>                            | <b>64.905.375.958</b> | <b>64.905.375.958</b>     | <b>64.905.375.958</b> | <b>64.905.375.958</b>     |
| Dự án thi công trang trí nội thất tòa nhà | 64.905.375.958        | 64.905.375.958            | 64.905.375.958        | 64.905.375.958            |
| <b>Tổng</b>                               | <b>64.905.375.958</b> | <b>64.905.375.958</b>     | <b>64.905.375.958</b> | <b>64.905.375.958</b>     |

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

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

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

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

Quý III/2024

**5.14 Đầu tư tài chính dài hạn**

|   | Tỷ lệ       |                  | 30/9/2024 (VND)      |                        | 01/01/2024 (VND)     |                        |
|---|-------------|------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | Vốn nắm giữ | Quyền biểu quyết | Giá gốc              | Giá trị hợp lý         | Giá gốc              | Giá trị hợp lý         |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>             |             |                  | <b>1.800.000.000</b> | <b>(1.800.000.000)</b> | <b>1.800.000.000</b> | <b>(1.800.000.000)</b> |
| Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam | 0,90%       | 0,90%            | 1.250.000.000        | (1.250.000.000)        | 1.250.000.000        | (1.250.000.000)        |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn         | 1,37%       | 1,37%            | 550.000.000          | (550.000.000)          | 550.000.000          | (550.000.000)          |
| <b>Tổng</b>                               |             |                  | <b>1.800.000.000</b> | <b>(1.800.000.000)</b> | <b>1.800.000.000</b> | <b>(1.800.000.000)</b> |

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

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

Quý III/2024

**5.15 Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | 30/9/2024 (VND)        |                        | 01/01/2024 (VND)       |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Ngắn hạn</b>                             | <b>217.021.579.888</b> | <b>217.021.579.888</b> | <b>236.020.237.985</b> | <b>236.020.237.985</b> |
| Công ty CP Kỹ thuật Sigma                   | 29.841.497.536         | 29.841.497.536         | 31.049.857.020         | 31.049.857.020         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Vinaconex 5 | 27.947.465.761         | 27.947.465.761         | 27.947.465.761         | 27.947.465.761         |
| Phải trả người bán khác                     | 159.232.616.591        | 159.232.616.591        | 177.022.915.204        | 177.022.915.204        |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>217.021.579.888</b> | <b>217.021.579.888</b> | <b>236.020.237.985</b> | <b>236.020.237.985</b> |

Trong đó:

|   |                      |                      |                    |                    |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 7.1)</i> | <i>1.304.293.469</i> | <i>1.304.293.469</i> | <i>815.737.338</i> | <i>815.737.338</i> |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|

**5.16 Người mua trả tiền trước**

|  | 30/9/2024              | 01/01/2024             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>223.990.221.852</b> | <b>224.240.309.393</b> |
| Người mua trả tiền trước hoạt động kinh doanh bất động sản | 41.679.741.888         | 41.590.026.090         |
| Tổng Công ty Thăng Long - CTCP                             | 78.733.218.157         | 80.913.990.276         |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam   | 11.376.286.410         | 11.686.939.649         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG                     | 30.864.949.721         | 37.492.660.014         |
| Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt              | -                      | 6.088.370.731          |
| Người mua ứng tiền trước khác                              | 61.336.025.676         | 46.468.322.633         |
| <b>Tổng</b>  | <b>223.990.221.852</b> | <b>224.240.309.393</b> |

Trong đó:

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | <i>109.598.167.878</i> | <i>118.406.650.290</i> |
|---|------------------------|------------------------|

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

|  | Đơn vị tính: VND     |                      |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | 01/01/2024           | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ   | 30/9/2024            |
| <b>Phải nộp</b>                        | <b>2.407.120.975</b> | <b>(292.089.679)</b> | <b>1.957.698.876</b> | <b>157.332.420</b>   |
| Thuế giá trị gia tăng                  | 1.802.478.244        | (1.802.478.244)      | -                    | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 386.022.129          | 322.795.231          | 571.770.992          | 137.046.368          |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 218.620.602          | 1.187.593.334        | 1.385.927.884        | 20.286.052           |
| <b>Phải thu</b>                        | <b>2.702.986.495</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>2.702.986.495</b> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 2.702.986.495        | -                    | -                    | 2.702.986.495        |

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

Quý III/2024

**5.18 Chi phí phải trả**

|  | 30/9/2024              | 01/01/2024             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>11.516.441.707</b>  | <b>42.266.698.735</b>  |
| Chi phí phải trả về xây lắp                | 2.334.604.154          | 30.409.926.489         |
| Chi phí phải trả khác                      | 9.181.837.553          | 11.856.772.246         |
| <b>Dài hạn</b>                             | <b>127.736.892.503</b> | <b>127.736.892.503</b> |
| Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông     | 75.211.018.348         | 75.211.018.348         |
| Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông | 52.525.874.155         | 52.525.874.155         |
| <b>Tổng</b>                                | <b>139.253.334.210</b> | <b>170.003.591.238</b> |

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

|   | 30/9/2024            | 01/01/2024         |
|---|----------------------|--------------------|
|   | VND                  | VND                |
| <b>Ngắn hạn</b>                         | <b>1.848.101.189</b> | <b>856.435.735</b> |
| Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng | 1.848.101.189        | 856.435.735        |
| <b>Tổng</b>                             | <b>1.848.101.189</b> | <b>856.435.735</b> |

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

|  | 30/9/2024             | 01/01/2024            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      | <b>38.057.288.543</b> | <b>58.430.416.156</b> |
| Kinh phí công đoàn                                   | 1.937.601.785         | 1.871.460.247         |
| Bảo hiểm xã hội                                      | 1.055.438.035         | 2.196.361.425         |
| Bảo hiểm y tế  | 9.133.891             | 23.243.148            |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                 | 6.620.538             | 10.330.288            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                        | 322.597.100           | 322.597.100           |
| Cổ tức phải trả                                      | 6.426.000             | 6.426.000             |
| Phải trả khác  | 34.719.471.194        | 53.999.997.948        |
| <i>Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam</i> | <i>9.115.867.302</i>  | <i>27.997.019.667</i> |
| <i>Lãi chậm thanh toán phải trả</i>                  | <i>5.635.245.225</i>  | <i>5.635.245.225</i>  |
| <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>             | <i>19.968.358.667</i> | <i>20.367.733.056</i> |
| <b>Dài hạn</b>                                       | <b>-</b>              | <b>31.087.478.000</b> |
| Các khoản phải trả dài hạn khác                      | -                     | 31.087.478.000        |
| <i>Công ty TNHH Tasco Land</i>                       | <i>-</i>              | <i>31.087.478.000</i> |
| <b>Tổng</b>  | <b>38.057.288.543</b> | <b>89.517.894.156</b> |



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

Quý III/2024

## 5.21 Vay và nợ thuê tài chính

|   | 30/9/2024              |                        | Trong kỳ               |                        | 01/01/2024             |                        | Đơn vị tính: VND |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |                  |
| <b>Vay</b>  |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông  | 82.205.881.484         | 82.205.881.484         | 127.563.110.688        | 221.762.400.954        | 176.405.171.750        | 176.405.171.750        |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy | 20.760.332.234         | 20.760.332.234         | 56.045.127.865         | 60.275.102.653         | 24.990.307.022         | 24.990.307.022         |                  |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long        | 11.908.322.233         | 11.908.322.233         | 19.078.243.367         | 20.687.975.097         | 13.518.053.963         | 13.518.053.963         |                  |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long        | 49.537.227.017         | 49.537.227.017         | 52.439.739.456         | 54.400.879.854         | 51.498.367.415         | 51.498.367.415         |                  |
| Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam          | -                      | -                      | -                      | 86.398.443.350         | 86.398.443.350         | 86.398.443.350         |                  |
| <b>Vay dài hạn</b>  |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                  |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long        | 21.592.532.966         | 21.592.532.966         | -                      | 3.598.755.495          | 25.191.288.461         | 25.191.288.461         |                  |
|   | 21.592.532.966         | 21.592.532.966         | -                      | 3.598.755.495          | 25.191.288.461         | 25.191.288.461         |                  |
| <b>Tổng</b>   | <b>103.798.414.450</b> | <b>103.798.414.450</b> | <b>127.563.110.688</b> | <b>225.361.156.449</b> | <b>201.596.460.211</b> | <b>201.596.460.211</b> |                  |

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

Quý III/2024

**5.22 Vốn chủ sở hữu**

**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

|                             | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ           | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng                  |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Số dư tại 01/01/2023        | 120.000.000.000              | -                       | (3.186.169.620)        | (105.394.626.108)                    | 11.419.204.272        |
| Tăng vốn                    | 50.000.000.000               | (175.000.000)           | -                      | -                                    | 49.825.000.000        |
| Lãi trong năm trước         | -                            | -                       | -                      | 1.396.164.116                        | 1.396.164.116         |
| <b>Số dư tại 31/12/2023</b> | <b>170.000.000.000</b>       | <b>(175.000.000)</b>    | <b>(3.186.169.620)</b> | <b>(103.998.461.992)</b>             | <b>62.640.368.388</b> |
| Số dư tại 01/01/2024        | 170.000.000.000              | (175.000.000)           | (3.186.169.620)        | (103.998.461.992)                    | 62.640.368.388        |
| Lãi trong kỳ                | -                            | -                       | -                      | 571.168.178                          | 571.168.178           |
| <b>Số dư tại 30/9/2024</b>  | <b>170.000.000.000</b>       | <b>(175.000.000)</b>    | <b>(3.186.169.620)</b> | <b>(103.427.293.814)</b>             | <b>63.211.536.566</b> |

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

|  | 30/9/2024<br>VND       | 01/01/2024<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG | 62.099.000.000         | 62.099.000.000         |
| Các cổ đông khác                       | 107.901.000.000        | 107.901.000.000        |
| <b>Tổng</b>                            | <b>170.000.000.000</b> | <b>170.000.000.000</b> |

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

|                                  | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                                   |                                   |
| Vốn góp tại đầu kỳ               | 170.000.000.000                   | 120.000.000.000                   |
| Vốn góp tăng trong kỳ            | -                                 | 50.000.000.000                    |
| Vốn góp tại cuối kỳ              | 170.000.000.000                   | 170.000.000.000                   |

**d. Cổ phiếu**

|  | 30/9/2024<br>Cổ phiếu | 01/01/2024<br>Cổ phiếu |
|--|-----------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành            | 17.000.000            | 17.000.000             |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng         | 17.000.000            | 17.000.000             |
| Cổ phiếu phổ thông                             | 17.000.000            | 17.000.000             |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                 | 304.800               | 304.800                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                | 16.695.200            | 16.695.200             |
| Cổ phiếu phổ thông                             | 16.695.200            | 16.695.200             |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu) | 10.000                | 10.000                 |

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

Quý III/2024

**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**

|   | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng   | 110.147.018.314                   | 121.002.428.983                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 37.294.125.141                    | 27.435.707.493                    |
| Doanh thu bán hạ tầng, khu đô thị và doanh thu khác                             | 10.736.780.456                    | 18.961.739.765                    |
| <b>Tổng</b>   | <b>158.177.923.911</b>            | <b>167.399.876.241</b>            |
| <i>Trong đó:</i>  |                                   |                                   |
| <i>Doanh thu với các bên liên quan</i><br><i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | <i>93.094.573.810</i>             | <i>801.050.046</i>                |

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

|   | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Giá vốn hợp đồng xây dựng                         | 107.098.950.443                   | 109.298.804.639                   |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                          | 22.463.434.326                    | 14.953.944.208                    |
| Giá vốn bán hạ tầng, khu đô thị và hoạt động khác | 10.637.543.524                    | 18.771.216.838                    |
| <b>Tổng</b>                                       | <b>140.199.928.293</b>            | <b>143.023.965.685</b>            |

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.195.046.152                     | 7.423.736.621                     |
| <b>Tổng</b>                | <b>1.195.046.152</b>              | <b>7.423.736.621</b>              |

**6.4 Chi phí tài chính**

|              | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Lãi tiền vay | 7.479.912.898                     | 20.451.692.445                    |
| <b>Tổng</b>  | <b>7.479.912.898</b>              | <b>20.451.692.445</b>             |

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

Quý III/2024

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                     | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>10.310.731.621</b>             | <b>10.043.138.017</b>             |
| Chi phí nhân viên quản lý           | 7.759.733.085                     | 5.908.725.811                     |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 51.742.345                        | 57.969.107                        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ               | 33.759.371                        | 143.817.044                       |
| Thuế phí và lệ phí                  | 377.705.514                       | 1.221.098.152                     |
| Chi phí dự phòng                    | -                                 | 100.000.000                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 918.657.424                       | 1.334.079.816                     |
| Chi phí bằng tiền khác              | 1.169.133.882                     | 1.277.448.087                     |
| <b>Tổng</b>                         | <b>10.310.731.621</b>             | <b>10.043.138.017</b>             |

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

|   | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                      |                                   |                                   |
| Thu nhập khác                             | 50.414.085                        | 1.374.474.326                     |
| <b>Tổng</b>                               | <b>50.414.085</b>                 | <b>1.374.474.326</b>              |
| <b>Chi phí khác</b>                       |                                   |                                   |
| Chi phí khác                              | 861.643.158                       | 2.152.295.095                     |
| <b>Tổng</b>                               | <b>861.643.158</b>                | <b>2.152.295.095</b>              |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b> | <b>(811.229.073)</b>              | <b>(777.820.769)</b>              |

**6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | Lũy kế đến quý<br>III/2024<br>VND | Lũy kế đến quý<br>III/2023<br>VND |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập<br/>doanh nghiệp (VND)</b>                | <b>571.168.178</b>                | <b>526.995.946</b>                |
| Các khoản điều chỉnh   |                                   |                                   |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>   | -                                 | -                                 |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>   | -                                 | -                                 |
| <b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông<br/>sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b> | <b>571.168.178</b>                | <b>526.995.946</b>                |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành<br>bình quân trong kỳ (cổ phiếu)                | 16.695.200                        | 16.695.200                        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                                   | <b>34</b>                         | <b>32</b>                         |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Quý III/2024

**7. THÔNG TIN SO SÁNH**

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

**Danh sách các bên liên quan của Công ty:**

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

**Giao dịch với các bên liên quan:**

| <u>Bên liên quan</u>                   | <u>Mối liên hệ</u>                    | <u>Lũy kế đến quý<br/>III/2024<br/>VND</u> | <u>Lũy kế đến quý<br/>III/2023<br/>VND</u> |
|--|---------------------------------------|--|--|
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>    |                                       | <b>93.094.573.810</b>                      | <b>801.050.046</b>                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG | Cổ đông góp vốn                       | 76.701.936.950                             | 801.050.046                                |
| Tổng Công ty Thăng Long - CTCP         | Công ty liên quan<br>của người nội bộ | 16.392.636.860                             | -  |
| <b>Mua hàng</b>                        |                                       | <b>492.568.486</b>                         | <b>888.824.178</b>                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG | Cổ đông góp vốn                       | 452.366.788                                | 888.824.178                                |
| Tổng Công ty Thăng Long - CTCP         | Công ty liên quan<br>của người nội bộ | 40.201.698                                 | -  |

**Số dư với các bên liên quan:**

| <u>Bên liên quan</u>                   | <u>Mối liên hệ</u>                    | <u>30/9/2024<br/>VND</u> | <u>01/01/2024<br/>VND</u> |
|--|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>             |                                       | <b>44.262.884.103</b>    | <b>40.392.130.745</b>     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG | Cổ đông góp vốn                       | 42.057.135.695           | 38.936.929.266            |
| Tổng Công ty Thăng Long - CTCP         | Công ty liên quan<br>của người nội bộ | 2.205.748.408            | 1.455.201.479             |
| <b>Phải trả người bán</b>              |                                       | <b>1.304.293.469</b>     | <b>815.737.338</b>        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG | Cổ đông góp vốn                       | 1.304.293.469            | 815.737.338               |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>        |                                       | <b>109.598.167.878</b>   | <b>118.406.650.290</b>    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng TNG | Cổ đông góp vốn                       | 30.864.949.721           | 37.492.660.014            |
| Tổng Công ty Thăng Long - CTCP         | Công ty liên quan<br>của người nội bộ | 78.733.218.157           | 80.913.990.276            |

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Vũ Thị Chiên

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Giang