

Deloitte

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32

M.S. &

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4 và 5, tòa nhà Vinaconex 9, lô HH2-2, khu đô thị Mỹ Đình 2,
Phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2019)
Ông Phạm Văn Hải	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2019)
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên (bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2019)
Ông Nguyễn Sỹ Thiêm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2019)
Ông Phạm Thái Dương	Thành viên
Ông Bùi Duy Thái	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Huy Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Tùng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét 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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4 và 5, tòa nhà Vinaconex 9, lô HH2-2, khu đô thị Mễ Trì Hạ
Phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và 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 cho Ban Tổng Giám đốc,

Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Ngày 30 tháng 03 năm 2020

Số: 0968 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020, từ trang 5 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 24 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm, Công ty chưa ghi nhận đầy đủ giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu đã ghi nhận của một số công trình xây dựng với số tiền là 29.502.913.821 VND theo các quy định kế toán hiện hành ở Việt Nam. Các tài liệu tại Công ty cho thấy, nếu phản ánh đầy đủ giá vốn của các công trình trên thì trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" sẽ giảm đi 23.742.253.873 VND, "Chi phí phải trả ngắn hạn" sẽ tăng lên 5.760.659.948 VND và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi 29.502.913.821 VND dẫn tới chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" chuyển thành "Lỗ lũy kế" là 28.592.526.750 VND. Đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" sẽ tăng lên là 29.502.913.821 VND, chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ giảm đi tương ứng và chuyển từ "Lợi nhuận kế toán trước thuế" thành "Lỗ trước thuế" là 19.389.746.260 VND.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư khoản trả trước cho người bán ngắn hạn bao gồm khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông với số tiền là 1.488.996.000 VND đã tồn đọng lâu ngày. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của khoản phải thu này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính 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 2019, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0723-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 03 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Bùi Ngọc Duy
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3641-2017-001-1

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4 và 5, tòa nhà Vinaconex 9, lô HH2-2
 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phường Mễ Trì
 Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.356.241.600.588	1.442.329.608.323
I. Tiền	110	4	18.114.820.056	90.522.756.004
1. Tiền	111		18.114.820.056	90.522.756.004
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	2.000.000.000	5.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.000.000.000	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		869.783.787.387	798.436.271.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	726.522.048.961	638.552.574.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	16.509.064.843	12.347.322.194
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.069.615.028	7.069.615.028
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	133.706.928.871	154.289.742.182
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(14.023.870.316)	(13.822.982.405)
IV. Hàng tồn kho	140	10	464.877.728.629	545.224.760.890
1. Hàng tồn kho	141		464.877.728.629	545.224.760.890
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.465.264.516	3.145.820.346
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.465.264.516	1.763.015.950
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	1.048.034.597
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	-	334.769.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		86.970.183.690	127.966.846.527
I. Tài sản cố định	220		41.169.618.247	47.220.307.435
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	40.633.523.805	46.665.379.612
- Nguyên giá	222		153.239.336.702	154.190.951.156
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(112.605.812.897)	(107.525.571.544)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	536.094.442	554.927.823
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.105.558)	(107.272.177)
II. Bất động sản đầu tư	230	14	33.508.903.024	65.365.202.217
- Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(171.118.068.079)	(139.261.768.886)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	313.866.000	313.866.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.486.134.000)	(1.486.134.000)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		11.977.796.419	15.067.470.875
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	10.998.026.086	14.449.986.020
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		979.770.333	617.484.855
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.443.211.784.278	1.570.296.454.850

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Đơn vị: VND



Ngày 30 tháng 03 năm 2020

6

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4 và 5, tòa nhà Vinaconex 9, lô HH2-2

Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, Phường Mỹ Trì

Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DNBan hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.074.503.478.578	1.384.872.394.858
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.074.503.478.578	1.384.872.394.858
3. Giá vốn hàng bán	11	24	1.014.975.524.568	1.339.947.124.783
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		59.527.954.010	44.925.270.075
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	6.555.963.622	29.242.067.737
6. Chi phí tài chính	22	27	27.308.204.836	35.290.417.021
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.914.405.691	28.237.204.174
7. Chi phí bán hàng	25		40.000.000	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	26.389.044.945	23.280.608.706
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		12.346.667.851	15.596.312.085
10. Thu nhập khác	31	29	647.366.776	4.926.454.191
11. Chi phí khác	32	30	2.880.867.066	8.028.095.796
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(2.233.500.290)	(3.101.641.605)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.113.167.561	12.494.670.480
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	9.565.065.968	4.960.519.325
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(362.285.478)	(617.484.855)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		910.387.071	8.151.636.010
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	78	697


Lưu Thị Luyện
Người lập biểu


Lại Thị Lan
Kế toán trưởng


Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4 và 5, tòa nhà Vinaconex 9, lô HH2-2

Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phường Mễ Trì

Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	10.113.167.561	12.494.670.480
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	37.977.088.381	8.693.618.279
Các khoản dự phòng	03	200.887.911	2.235.045.238
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(6.833.236.349)	(7.002.818.063)
Chi phí lãi vay	06	24.914.405.691	28.237.204.174
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	23.400.913
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	66.372.313.195	44.681.121.021
Thay đổi các khoản phải thu	09	(66.115.571.148)	(21.734.105.126)
Thay đổi hàng tồn kho	10	80.347.032.261	130.737.238.505
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(200.366.281.404)	(188.384.879.527)
Thay đổi chi phí trả trước	12	3.749.711.368	7.953.879.435
Tiền lãi vay đã trả	14	(25.274.728.969)	(19.902.042.634)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.080.385.693)	(6.769.982.709)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(329.050.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(150.696.960.390)	(53.418.771.035)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(70.100.000)	(3.461.185.027)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	277.272.727	6.054.076.365
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(30.078.376.320)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.000.000.000	2.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.171.165.152	3.532.520.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	5.378.337.879	(21.952.964.561)

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4 và 5, tòa nhà Vinaconex 9, lô HH2-2

Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phường Mễ Trì

Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	776.464.770.760	906.810.412.175
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(693.028.404.197)	(836.425.640.751)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(10.525.680.000)	(11.695.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	72.910.686.563	58.689.571.424
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(72.407.935.948)	(16.682.164.172)
Tiền đầu năm	60	90.522.756.004	107.204.920.176
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	18.114.820.056	90.522.756.004


Lưu Thị Luyện
 Người lập biểu


Lại Thị Lan
 Kế toán trưởng


Phạm Thái Dương
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 03 năm 2020

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4 và 5, tòa nhà Vinaconex 9, lô HH2-2
Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phường Mễ Trì
Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (gọi tắt là "Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 phản ánh số liệu Báo cáo tài chính của Công ty và đơn vị hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 tại Ninh Bình.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 thành lập theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103007318 ngày 08 tháng 4 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2016.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 517 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 587 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- 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 điện;
- 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 nội 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; và
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 tại Ninh Bình.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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 phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của chi phí sản xuất kinh doanh là dự án xây dựng và dự án hoạt động kinh doanh bất động sản được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung được phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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. Số năm khấu hao cụ thể như sau:

	Năm nay Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 – 50
Máy móc, thiết bị	5 – 15
Phương tiện vận tải	6 – 10
Thiết bị văn phòng	3 – 6
Tài sản khác	5 – 8

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất phản ánh quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất. Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác là hệ thống nhận diện thương hiệu, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	Năm nay
	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	47
Máy móc, thiết bị	10 – 20

Các khoản 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 năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm công cụ và dụng cụ, chi phí bảo hiểm, chi phí sửa chữa lớn và một số chi phí khác.

Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu phổ thông đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

Ghi nhận doanh thu

i. Doanh thu bán hàng

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

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

ii. 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

iii. Thu nhập từ tiền lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

iv. Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

v. Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

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 thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê cũng không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) 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 bắt đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu gắn liền với tài sản thuê đã được chuyển giao cho bên đi thuê.
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu 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 trong kỳ và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	381.462.414	450.966.422
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.733.357.642	90.071.789.582
	18.114.820.056	90.522.756.004

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm Giá gốc VND	Số cuối năm Giá trị ghi sổ VND	Số đầu năm Giá gốc VND	Số đầu năm Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.000.000.000	2.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
	2.000.000.000	2.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long.

	Số cuối năm Giá gốc VND	Số cuối năm Dự phòng VND	Số đầu năm Giá gốc VND	Số đầu năm Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	1.250.000.000	(1.250.000.000)	1.250.000.000	(1.250.000.000)
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	550.000.000	(236.134.000)	550.000.000	(236.134.000)
	1.800.000.000	(1.486.134.000)	1.800.000.000	(1.486.134.000)

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long	74.405.022.343	16.375.608.128
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	71.414.600.470	65.949.636.133
Công ty Cổ phần ADG Holding	34.634.244.000	45.351.410.000
Đài phát thanh truyền hình Nghệ An	23.174.325.215	23.174.325.215
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	19.732.686.056	17.239.101.014
Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh	3.141.271.016	3.141.271.016
Công ty Cổ phần Giấy An Hòa	-	13.151.568.390
Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình	3.025.395.484	5.824.320.588
Các khoản phải thu khách hàng khác	179.585.155.871	160.959.515.650
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 33)	317.409.348.506	287.385.817.950
	726.522.048.961	638.552.574.084

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	4.803.203.987	4.803.203.987
Công ty Cổ phần Xây dựng HGP	1.852.154.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	1.488.996.000	1.488.996.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	8.363.942.056	6.054.354.207
b. Trả trước cho người bán các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 33)	768.000	768.000
	<u>16.509.064.843</u>	<u>12.347.322.194</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
- Tạm ứng cho nhân viên	31.127.064.640	51.041.656.598
- Ứng vốn cho nhà cung cấp của Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	57.613.838.958	57.613.838.958
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (*)	32.566.473.310	31.700.000.000
- Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	9.610.914.035	8.641.909.402
- Phải thu khác	2.788.637.928	5.292.337.224
	<u>133.706.928.871</u>	<u>154.289.742.182</u>

(*) Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi với thời hạn 12 tháng tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Số đầu năm	
				Dự phòng	VND				Dự phòng	VND
Nợ quá hạn										
Công ty Cổ phần Cosevco 6	Trên 3 năm	9.871.176.023	122.588.202	9.748.587.821		Trên 3 năm	10.161.176.023	412.588.202	9.748.587.821	
Các công ty khác	Trên 3 năm	4.275.282.495	-	4.275.282.495		Trên 3 năm	4.074.394.584	-	4.074.394.584	
		14.146.458.518	122.588.202	14.023.870.316			14.235.570.607	412.588.202	13.822.982.405	

Trong đó:
Dự phòng phải
thu ngắn hạn
khó đòi

14.023.870.316

13.822.982.405

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Nguyên liệu, vật liệu	2.089.795.410	-	22.593.480.754	-
Công cụ, dụng cụ	78.102.182	-	67.660.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	462.709.831.037	-	522.563.620.136	-
	464.877.728.629	-	545.224.760.890	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chia theo các bộ phận như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các dự án thuộc hoạt động xây dựng	396.873.840.252	384.645.885.545
Các dự án thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản	65.835.990.785	137.917.734.591
	462.709.831.037	522.563.620.136

Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có dự án nào có số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang cao hơn giá trị có thể thu hồi được trong tương lai.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước phí bảo hiểm	116.041.990	147.044.160
Công cụ, dụng cụ	1.321.669.746	1.597.795.982
Chi phí trả trước khác	27.552.780	18.175.808
	1.465.264.516	1.763.015.950
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	9.458.399.786	11.677.663.652
Chi phí sửa chữa lớn	1.333.548.780	2.370.106.523
Chi phí khác	206.077.520	402.215.845
	10.998.026.086	14.449.986.020

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	18.643.076.569	103.400.290.067	8.917.240.728	18.605.131.353	4.625.212.439	154.190.951.156
Tăng trong năm	-	-	-	-	70.100.000	70.100.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(1.021.714.454)	-	(1.021.714.454)
Phân loại lại	357.471.000	(357.471.000)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	19.000.547.569	103.042.819.067	8.917.240.728	17.583.416.899	4.695.312.439	153.239.336.702
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	10.710.264.934	68.773.781.125	8.037.963.335	16.356.697.689	3.646.864.461	107.525.571.544
Khấu hao trong năm	503.340.150	4.346.149.692	478.949.059	560.308.045	213.208.861	6.101.955.807
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(1.021.714.454)	-	(1.021.714.454)
Phân loại lại	65.226.216	(65.226.216)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	11.278.831.300	73.054.704.601	8.516.912.394	15.895.291.280	3.860.073.322	112.605.812.897
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	<u>7.932.811.635</u>	<u>34.626.508.942</u>	<u>879.277.393</u>	<u>2.248.433.664</u>	<u>978.347.978</u>	<u>46.665.379.612</u>
Tại ngày cuối năm	<u>7.721.716.269</u>	<u>29.988.114.466</u>	<u>400.328.334</u>	<u>1.688.125.619</u>	<u>835.239.117</u>	<u>40.633.523.805</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, Công ty đã thể chấp nhà xưởng và một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 24.769 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 27.038 triệu VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có giá trị là 51.801 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 47.850 triệu VND).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Số dư cuối năm	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	-	87.389.917	19.882.260	107.272.177
Khấu hao trong năm	6.644.148	5.415.123	6.774.110	18.833.381
Số dư cuối năm	6.644.148	92.805.040	26.656.370	126.105.558
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	500.000.000	21.810.083	33.117.740	554.927.823
Tại ngày cuối năm	493.355.852	16.394.960	26.343.630	536.094.442

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	152.934.601.651	51.692.369.452	204.626.971.103
Số dư cuối năm	152.934.601.651	51.692.369.452	204.626.971.103
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	95.516.359.077	43.745.409.809	139.261.768.886
Trích khấu hao trong năm	736.391.991	551.911.423	1.288.303.414
Ghi nhận doanh thu một lần theo Thông tư 200 (*)	26.799.645.297	3.768.350.482	30.567.995.779
Số dư cuối năm	123.052.396.365	48.065.671.714	171.118.068.079
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	57.418.242.574	7.946.959.643	65.365.202.217
Tại ngày cuối năm	29.882.205.286	3.626.697.738	33.508.903.024

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là giá trị tòa nhà Vinaconex 9 tại Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 28.394 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 28.849 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 23 và số 24, Công ty lựa chọn ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC. Công ty đã ghi tăng hao mòn lũy kế và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp với cùng số tiền tương ứng với giá trị còn lại của phần diện tích cho thuê đã ghi nhận doanh thu một lần.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải thu / nộp trong năm	Số đã thực thu / nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	334.769.799	(334.769.799)	-	-
	334.769.799	(334.769.799)	-	-
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	404.469.252	91.529.749.455	88.039.910.936	3.894.307.771
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.565.065.968	9.415.155.492	149.910.476
Thuế thu nhập cá nhân	343.379.250	1.026.239.192	1.085.226.411	284.392.031
Các khoản thuế, phí, lệ phí	-	6.512.841.988	6.484.877.020	27.964.968
	747.848.502	108.633.896.603	105.025.169.859	4.356.575.246

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND	Số đầu năm Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	15.924.773.496	76.604.009.444
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	60.403.869.977	60.403.869.977
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	54.710.923.435	54.710.923.435
Công ty Cổ phần Nhật Nam	23.940.364.331	-
Các nhà cung cấp khác	211.638.512.177	179.666.398.178
b. Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	12.301.440.068	6.192.949.346
	378.919.883.484	377.578.150.380

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Ô tô Toyota Tây Bắc	8.769.300.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Viêng Chăn	5.894.923.426	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp TP Hà Nội	2.054.077.382	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	-	56.494.612.557
Ban Quản lý Dự án 5	-	7.094.060.000
Các đối tượng khác	50.781.331.957	155.803.370.072
b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	6.061.214.568	6.061.214.568
	73.560.847.333	225.453.257.197

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Chi phí đất thương phẩm (i)	73.286.497.549	70.816.091.193
Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông (ii)	50.629.334.146	47.065.760.380
Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú (ii)	4.704.192.309	4.900.178.211
Trích trước chi phí hạ tầng Khu nhà ở Ninh Bình	670.399.065	-
Chi phí trích trước tiền sử dụng đất khu đô thị Nghi Phú	13.881.600.000	-
Chi phí lãi vay	449.816.085	344.518.529
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	18.285.556.025	10.102.857.967
Các khoản khác	936.510.625	324.687.537
	<u>162.843.905.804</u>	<u>133.554.093.817</u>

(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.

(ii) Các chi phí này phản ánh chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán nhưng chưa phát sinh được Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán hạ tầng và nhà ở cho khách hàng.

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

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	2.027.116.547	3.400.233.627
	<u>2.027.116.547</u>	<u>3.400.233.627</u>
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	-	49.379.948.234
	<u>-</u>	<u>49.379.948.234</u>

(i) Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền nhận được từ khách hàng từ việc cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 chưa được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC. Điều này dẫn đến doanh thu chưa thực hiện (số tiền đã nhận trước chưa được phân bổ) giảm đi một khoản tương ứng với doanh thu được ghi nhận.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Lãi vay phải trả	14.474.650.483	14.940.271.317
Lãi chậm trả phải trả	5.694.349.820	7.053.212.847
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	-	8.926.463.963
Phải trả tổ đội thi công	3.727.065.869	9.109.811.722
Kinh phí bảo trì	4.453.542.377	4.648.849.577
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	1.183.032.077	1.027.512.623
Phải trả về cổ phần hoá	34.580.000	34.580.000
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Đặt cọc mua dự án Khu đô thị mới Chi Đông	500.000.000	500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.324.433.071	7.784.462.511
	<u>41.398.079.697</u>	<u>54.031.590.560</u>

21. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Tăng	Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND
		VND		VND			VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	142.318.843.513	142.318.843.513	338.919.147.454	331.265.316.991	149.972.673.976	149.972.673.976	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (ii)	98.693.263.099	98.693.263.099	172.021.041.571	170.845.130.993	99.869.173.677	99.869.173.677	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iii)	75.314.660.130	75.314.660.130	265.524.581.735	190.917.956.213	149.921.285.652	149.921.285.652	
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (iv)	164.380.000.000	164.380.000.000	-	-	164.380.000.000	164.380.000.000	
Các đối tượng khác	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	
	484.206.766.742	484.206.766.742	776.464.770.760	693.028.404.197	567.643.133.305	567.643.133.305	

(i) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây ("BIDV Hà Tây") theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/178628/HĐTD ngày 06 tháng 12 năm 2019, trong đó hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 350 tỷ VND, bao gồm toàn bộ dự nợ vay ngắn hạn, bảo lãnh, dự nợ mở thư tín dụng ("LC") của Công ty tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/178628/HĐTD ngày 24 tháng 9 năm 2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở LC. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2020. 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. Tài sản đảm bảo là số dư tiền gửi tại Ngân hàng BIDV Hà Tây với số tiền là 17 tỷ đồng (xem Thuyết minh 8) và một phần bằng tài sản với giá trị còn lại là 20,1 tỷ VND (xem Thuyết minh số 12).

(ii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy ("BIDV Cầu Giấy") theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/178628/HĐTDHM ngày 11 tháng 12 năm 2019, trong đó, hạn mức tín dụng cho vay ngắn hạn và mở LC là 100 tỷ VND, hạn mức bảo lãnh là 100 tỷ VND (hạn mức này đã bao gồm toàn bộ số dư ngắn hạn của bên vay tại BIDV Cầu Giấy chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/178628/HĐTDHM ngày 21 tháng 9 năm 2018 sang hợp đồng này). Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2020. 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. Tài sản đảm bảo là số dư tiền gửi tại Ngân hàng BIDV Cầu Giấy với số tiền là 4,7 tỷ đồng (xem Thuyết minh số 8) và một phần bằng tài sản với giá trị còn lại là 4,66 tỷ VND (xem Thuyết minh số 12).

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

(iii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (“Vietinbank Thăng Long”) theo hợp đồng cho vay hạn mức số 2712/2018-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 27 tháng 12 năm 2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0502/2020-HĐCV-SDBS11/NHCT326-VC9, trong đó, tổng mức dư nợ vay và số dư LC đã phát hành có cam kết thanh toán bằng vốn vay là 150 tỷ VND (hạn mức này đã bao gồm toàn bộ số dư ngắn hạn của bên vay tại Vietinbank Thăng Long chuyển tiếp từ hợp đồng vay hạn mức số 19.9 HM/HTTD/2017-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 25 tháng 9 năm 2017 sang hợp đồng này). Thời hạn duy trì đến ngày 31 tháng 3 năm 2020. Lãi suất sẽ được thông báo cho từng thời kỳ. Khoản vay và bảo lãnh ngắn hạn có đảm bảo là số dư tiền gửi tại Ngân hàng Vietinbank Thăng Long với số tiền là 10,8 tỷ (xem Thuyết minh số 8) và một phần bằng bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 28,39 tỷ VND (xem các Thuyết minh số 14).

(iv) Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Vinaconex”) có thỏa thuận tạm ứng cho Công ty số tiền là 164.380.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 164.380.000.000 VND), tương ứng với phần giá trị của các phiếu giá thanh toán được xác nhận nhưng chưa được chủ đầu tư thanh toán liên quan tới Dự án “Khu đô thị Bắc An Khánh”. Theo phụ lục hợp đồng số 10/PL ngày 25 tháng 9 năm 2019, khoản tạm ứng này không chịu lãi suất và sẽ phải hoàn trả khi Công ty nhận thanh toán từ chủ đầu tư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần. VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	17.047.742.084	190.531.425.110
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.151.636.010	8.151.636.010
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.521.584.114)	(2.521.584.114)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(11.695.200.000)	(11.695.200.000)
Thù lao cho Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(276.000.000)	(276.000.000)
Khác	-	-	-	-	23.400.913	23.400.913
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	10.729.994.893	184.213.677.919
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	910.387.071	910.387.071
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.525.680.000)	(10.525.680.000)
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	1.114.701.964	174.598.384.990

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 số 171/2019/NQ/VCHĐCĐ ngày 30 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông đã quyết định chia cổ tức năm 2018 bằng 9% vốn góp của chủ sở hữu, tương đương 10.525.680.000 VND (2018: 11.695.200.000 VND). Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông trong quý 3 năm 2019.

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>12.000.000</i>	<i>12.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	304.800	304.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>304.800</i>	<i>304.800</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.695.200	11.695.200
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>11.695.200</i>	<i>11.695.200</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dịch vụ xây lắp	861.633.254.393	1.304.122.118.291
Doanh thu bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	137.641.901.951	49.787.028.585
Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	73.595.678.902	24.905.715.348
Doanh thu bán hàng hoá khác	1.632.643.332	6.057.532.634
	1.074.503.478.578	1.384.872.394.858
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	55.780.416.400	38.656.895.045

(*) Trong năm, Công ty ký phụ lục điều chỉnh một số điều khoản cho các hợp đồng cho thuê dài hạn, vì vậy, các hợp đồng này đáp ứng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200"). Theo đó, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200 cho các giao dịch này. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế trong năm tăng thêm lần lượt 49.379.948.234 VND và 18.384.573.608 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian thuê. Doanh thu trong năm được ghi nhận một lần với số tiền là 50.714.541.434 VND tương ứng với số giảm của khoản mục Doanh thu chưa thực hiện như trình bày tại Thuyết minh số 19.

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp (*)	862.848.310.614	1.268.411.343.375
Giá vốn bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	103.521.023.009	47.613.457.498
Giá vốn cung cấp dịch vụ (**)	47.096.625.753	19.566.157.238
Giá vốn bán hàng hóa khác	1.509.565.192	4.356.166.672
	1.014.975.524.568	1.339.947.124.783

(*) Giá vốn dịch vụ xây lắp năm nay chưa bao gồm số tiền 29.502.913.821 VND là giá vốn tương ứng với phần doanh thu đã được ghi nhận của một số công trình xây dựng.

(**) Như đã trình bày ở Thuyết minh số 23, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC. Theo đó, giá vốn cung cấp dịch vụ trong năm bao gồm 30.995.374.628 VND là chi phí khấu hao tương ứng giá trị còn lại của phần diện tích cho thuê đã ghi nhận doanh thu một lần.

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	367.222.365.447	546.420.636.037
Chi phí nhân công	190.695.187.237	276.901.017.071
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	37.977.088.381	8.693.618.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	364.559.423.996	405.984.337.064
Chi phí khác bằng tiền	21.096.715.353	29.219.756.182
	981.550.780.414	1.267.219.364.633

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.555.963.622	6.480.664.966
Lãi trả chậm Dự án khu đô thị An Khánh	-	22.761.402.771
	6.555.963.622	29.242.067.737

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	24.914.405.691	28.237.204.174
Lãi chậm trả các nhà thầu phụ của Dự án khu đô thị An Khánh	2.236.932.843	7.053.212.847
Lãi phải trả ứng vốn dự án Đài truyền hình Nghệ An	156.866.302	-
	27.308.204.836	35.290.417.021

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	13.965.576.943	11.610.082.629
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.153.550.507	1.590.712.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.154.326.405	1.475.601.705
Thuế, phí và lệ phí	839.679.324	778.537.403
Chi phí đồ dùng văn phòng	106.770.854	196.278.632
Chi phí dự phòng	200.887.911	2.235.045.238
Chi phí khác bằng tiền	4.968.253.001	5.394.350.312
	26.389.044.945	23.280.608.706

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định	277.272.727	522.153.097
Các khoản khác	370.094.049	4.404.301.094
	647.366.776	4.926.454.191

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt về thuế	1.650.954.754	6.949.726.121
Các khoản khác	1.229.912.312	1.078.369.675
	2.880.867.066	8.028.095.796

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.710.994.498	4.115.115.377
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	3.854.071.470	845.403.948
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.565.065.968	4.960.519.325

	Năm nay VND	Năm trước VND
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(362.285.478)	-
Tổng (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(362.285.478)	-

Đối chiếu thuế suất thực tế

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	10.113.167.561	12.494.670.480
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.468.439.762	8.080.906.403
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.581.607.323	20.575.576.883
Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	28.554.972.491	2.941.570.222
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh	(14.973.365.168)	17.634.006.661
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	28.554.972.491	20.575.576.883
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.710.994.498	4.115.115.377

Thuế suất áp dụng

Theo quy định của Luật thuế áp dụng hiện hành, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên thu nhập tính thuế.

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, cụ thể như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	910.387.071	8.151.636.010
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	910.387.071	8.151.636.010
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.695.200	11.695.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	78	697

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 sẽ được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

33. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các đơn vị là Bên liên quan của Công ty

Bên liên quan

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng và Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch
Công ty Cổ phần Vimeco
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ
Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ
Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng		
Ban Điều hành Thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	260.574.135.378	260.574.135.378
Công ty Cổ phần Vimeco	14.105.325.430	15.332.326.805
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	38.331.067.552	5.455.271.217
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	4.027.745.281	5.248.787.824
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng và Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	-	444.796.625
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	116.779.000	116.779.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	110.940.000	110.940.000
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh	70.817.320	70.817.320
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	40.574.764	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	31.963.781	31.963.781
	317.409.348.506	287.385.817.950
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	3.078.655.378	3.078.655.378
Công ty Cổ phần Vimeco	7.229.491.499	1.635.730.705
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	1.411.756.967	1.411.756.967
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	309.801.700	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	271.734.524	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	66.806.296
	12.301.440.068	6.192.949.346
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	768.000	768.000
	768.000	768.000
Người mua trả tiền trước		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568
	6.061.214.568	6.061.214.568
Phải trả khác và chi phí phải trả		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	17.692.179.024	15.090.520.658
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	2.828.631.176	2.828.631.176
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	2.809.816.120	2.809.816.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Kinh doanh nước sạch	44.301.161	-
	23.374.927.481	20.728.967.954
Các khoản vay		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	164.380.000.000	164.380.000.000
	164.380.000.000	164.380.000.000

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng		
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	708.143.143	18.598.605.586
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	37.485.832.016	16.105.823.228
Công ty Cổ phần Vimeco	632.951.045	3.122.284.015
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	16.953.490.196	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	689.320.974
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	112.671.834
Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	-	28.189.408
	55.780.416.400	38.656.895.045
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	18.989.951.228
Công ty Cổ phần Vimeco	7.089.429.090	10.705.052.500
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	8.830.132.737
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	514.621.705	595.795.996
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.684.118.505	137.052.105
Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	-	93.115.563
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	1.006.010.000	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng và Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	50.000.000	-
	12.344.179.300	39.351.100.129
Doanh thu tài chính		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	22.761.402.771
	-	22.761.402.771
Chi phí tài chính		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	8.277.196.986
	-	8.277.196.986
Trả cổ tức		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.888.000.000	4.320.000.000
	3.888.000.000	4.320.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		
Lương và thưởng	2.323.257.000	3.040.701.333
	2.323.257.000	3.040.701.333


Lưu Thị Luyện
Kế toán


Lại Thị Lan
Kế toán trưởng


Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 03 năm 2020