

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012
đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

Tháng 8 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 27

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN 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 kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Văn Hải	Chủ tịch
Ông Hoàng Hợp Thương	Ủy viên
Ông Đỗ Công Hiền	Ủy viên
Ông Phạm Thái Dương	Ủy viên (bổ nhiệm từ ngày 27 tháng 3 năm 2012)
Ông Nguyễn Khắc Đạt	Ủy viên (miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 3 năm 2012)
Ông Lại Văn Thăng	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 16 tháng 3 năm 2012)
Ông Phạm Văn Hải	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 16 tháng 3 năm 2012)
Ông Nguyễn Trường Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Cầu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Minh Trường	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 07 tháng 3 năm 2012)
Ông Lại Văn Thăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Huy Thái	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 16 tháng 3 năm 2012)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các 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.

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. 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 10 tháng 8 năm 2012

Số: /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 thực hiện công tác soát xét bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 3 đến trang 28. 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. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0030/KTV

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 10 tháng 8 năm 2012
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Hoàng Văn Kiên
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1130/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2012	31/12/2011
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.026.141.933.752	1.062.931.245.519
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	87.535.956.831	146.143.993.011
1. Tiền	111		27.535.956.831	21.143.993.011
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	125.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	19.500.000.000	19.500.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		19.500.000.000	19.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		218.943.102.277	225.513.318.090
1. Phải thu khách hàng	131		185.262.793.499	208.602.961.372
2. Trả trước cho người bán	132		30.382.986.871	14.338.759.120
3. Các khoản phải thu khác	135		5.419.274.207	4.693.549.898
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.121.952.300)	(2.121.952.300)
IV. Hàng tồn kho	140		636.286.242.979	632.134.377.582
1. Hàng tồn kho	141	6	636.286.242.979	632.134.377.582
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		63.876.631.665	39.639.556.836
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.159.839.253	3.628.174.309
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	162.011.840
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		38.556.794	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	56.678.235.618	35.849.370.687
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		276.952.210.212	288.109.843.429
I. Tài sản cố định	220		59.629.746.264	64.680.890.110
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	58.754.492.264	63.798.707.110
- Nguyên giá	222		142.910.283.094	141.092.637.082
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(84.155.790.830)	(77.293.929.972)
2. Tài sản cố định vô hình	227		875.254.000	882.183.000
- Nguyên giá	228		1.156.232.000	1.143.432.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(280.978.000)	(261.249.000)
II. Bất động sản đầu tư	240	9	183.595.300.105	189.741.836.886
- Nguyên giá	241		204.626.971.103	206.735.086.150
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(21.031.670.998)	(16.993.249.264)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	10	10.817.285.603	11.497.660.207
1. Đầu tư vào công ty con	251		14.956.684.590	14.956.684.590
2. Đầu tư dài hạn khác	258		1.800.000.000	1.800.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(5.939.398.987)	(5.259.024.383)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		22.909.878.240	22.189.456.226
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		11.216.210.394	11.340.492.416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	11	11.693.667.846	10.848.963.810
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.303.094.143.964	1.351.041.088.948

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2012	31/12/2011
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.117.868.218.170	1.176.745.624.154
I. Nợ ngắn hạn	310		726.519.486.725	771.677.585.657
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	137.512.152.397	211.177.194.209
2. Phải trả người bán	312		146.636.455.108	146.922.468.016
3. Người mua trả tiền trước	313		165.902.312.649	128.840.826.936
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	52.834.298.710	39.877.578.438
5. Phải trả người lao động	315		22.586.186.825	39.694.217.656
6. Chi phí phải trả	316	14	125.299.241.628	106.947.016.285
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	74.905.204.956	95.445.728.665
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		843.634.452	2.772.555.452
II. Nợ dài hạn	330		391.348.731.445	405.068.038.497
1. Phải trả dài hạn khác	333		669.706.400	1.290.000.400
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		968.025.047	968.025.047
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	16	389.710.999.998	402.810.013.050
B - NGUỒN VỐN (400=410)	400		185.225.925.794	174.295.464.794
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	185.225.925.794	174.295.464.794
1. Vốn điều lệ	411		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		34.843.684.000	34.843.684.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.186.169.620)	-3.186.169.620
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		13.811.983.527	13.811.983.527
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.513.553.426	3.513.553.426
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		16.242.874.461	5.312.413.461
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.303.094.143.964	1.351.041.088.948

Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốcNguyễn Tiến Nam
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2012

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012	Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	319.368.605.935	387.003.218.365
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		319.368.605.935	387.003.218.365
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	19	277.563.406.045	342.205.878.970
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		41.805.199.890	44.797.339.395
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	6.438.288.366	8.154.768.593
7. Chi phí tài chính	22		16.139.543.167	19.712.051.704
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.907.200.622	19.712.051.704
8. Chi phí bán hàng	24		310.470.563	1.006.867.732
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		13.120.460.476	14.568.189.914
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		18.673.014.050	17.664.998.638
11. Thu nhập khác	31		476.811.180	5.046.457.898
12. Chi phí khác	32		641.444.927	3.834.498.945
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(164.633.747)	1.211.958.953
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		18.508.380.303	18.876.957.591
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	21	6.596.343.339	5.986.309.047
16. (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	11	(844.704.036)	(1.238.975.668)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		12.756.741.000	14.129.624.212

Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2012

Nguyễn Tiên Nam
Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012	Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	18.508.380.303	18.876.957.591
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	10.971.260.992	11.359.258.936
Các khoản dự phòng	03	680.374.604	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(6.313.294.060)	(9.620.894.921)
Chi phí lãi vay	06	14.907.200.622	19.712.051.704
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	38.753.922.461	40.327.373.310
Biến động các khoản phải thu	09	(13.936.543.941)	(26.677.938.873)
Biến động hàng tồn kho	10	(4.151.865.397)	28.431.851.873
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế TNDN phải nộp)	11	33.373.747.971	16.467.171.534
Biến động chi phí trả trước	12	(3.407.382.922)	(11.926.449.212)
Tiền lãi vay đã trả	13	(16.812.248.565)	(19.760.839.404)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7.459.868.456)	(4.247.347.935)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	11.300.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(72.000.000)	(1.692.990.418)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	26.287.761.151	20.932.130.875
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.893.446.012)	(17.223.157.985)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	90.263.636	4.021.725.628
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	-	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	-	14.900.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	11.600.000.000
6. Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.191.426.857	8.477.098.923
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.388.244.481	16.775.666.566
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của các cổ đông	31	-	40.113.684.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các cổ đông, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(2.944.557.360)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	155.499.753.160	187.623.819.161
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(229.164.794.972)	(251.272.201.888)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(14.619.000.000)	(12.800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(88.284.041.812)	(39.279.256.087)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(58.608.036.180)	(1.571.458.646)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	146.143.993.011	164.882.167.194
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	87.535.956.831	163.310.708.548

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiến Nam
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2012

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN**

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”), tiền thân là Công ty Xây dựng số 9, được thành lập theo Quyết định số 129/BXD-TC ngày 15 tháng 11 năm 1977 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Từ ngày 08 tháng 4 năm 2005, Công ty Xây dựng số 9 được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 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 các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thay đổi lần thứ 6 ngày 20 tháng 04 năm 2012 là 120.000.000.000 VND, trong đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là 54,33%, tỷ lệ sở hữu của các cổ đông khác là 45,67%.

Công ty được cấp Giấy phép niêm yết cổ phiếu theo Quyết định số 65/UBCK-GPNY ngày 20 tháng 10 năm 2006 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngày 24 tháng 11 năm 2006, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 4 và 5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 758 (31 tháng 12 năm 2011: 744).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi bao gồm các hoạt động sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN****Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Công ty, Công ty sẽ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên một báo cáo khác do vậy chúng tôi khuyến cáo người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này với báo cáo tài chính hợp nhất để có đầy đủ thông tin hơn về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. Báo cáo tài chính riêng này được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012.

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam 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 kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả và công nợ tài chính khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm 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. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 47
Máy móc, thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị quản lý	3 - 6
Tài sản khác	5

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình chủ yếu thể hiện giá trị quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc, thiết bị liên quan 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. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm đối với nhà cửa, vật kiến trúc và 10 năm đối với các máy móc, thiết bị không thể tách rời với bất động sản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá gốc trừ (-) dự phòng giảm giá (nếu có). Các khoản đầu tư dài hạn khác phản ánh các khoản mua cổ phần của các công ty cổ phần. Các khoản đầu tư được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư dài hạn khác được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, trang thiết bị nội thất văn phòng chờ phân bổ. Thời gian phân bổ là trong vòng 24 tháng kể từ ngày xuất dùng.

Nguồn vốn - quỹ

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thay đổi lần thứ 6 ngày 20 tháng 4 năm 2012 là 120.000.000.000 VND, trong đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là 54,33%, tỷ lệ sở hữu của các cổ đông khác là 45,67%.

Việc trích lập các quỹ như Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban điều hành sẽ do Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng Cổ đông quyết định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ghi nhận doanh thu**

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) 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

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 phân 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:

- (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.

Kinh doanh bất động sản: Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng thực tế phát sinh và ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi thực tế sẽ được ghi giảm vào tài khoản chi phí phải trả này.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Doanh thu hoạt động tài chính là khoản thu lãi từ các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng.

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.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng 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 kỳ kế toán.

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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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 kỳ 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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tiền mặt	3.999.136.767	4.420.507.850
Tiền gửi ngân hàng	23.536.820.064	16.723.485.161
Các khoản tương đương tiền (i)	60.000.000.000	125.000.000.000
	87.535.956.831	146.143.993.011

- (i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng với mức lãi suất tùy theo quy định của từng ngân hàng tại từng thời điểm khác nhau.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 12, Công ty đã thế chấp toàn bộ tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Tây để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng này. Số dư tiền gửi tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây là 27.349.560.552 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 97.419.671.870 VND).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20	14.500.000.000	14.500.000.000
	19.500.000.000	19.500.000.000

Đầu tư tài chính ngắn hạn thể hiện các khoản tiền Công ty cho vay ngắn hạn với thời gian thu hồi dưới 1 năm với mức lãi suất từ 16,5%/năm đến 18,5%/năm.

6. HÀNG TỒN KHO

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	8.970.401.200	3.953.678.164
Công cụ, dụng cụ	670.566.503	848.561.175
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	626.645.275.276	627.332.138.243
	636.286.242.979	632.134.377.582

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tạm ứng	56.678.235.618	35.849.370.687
	56.678.235.618	35.849.370.687

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Đình 2, Phạm Hùng
Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN**

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2012	26.219.435.431	70.854.251.975	29.918.511.910	11.128.212.210	2.972.225.556	141.092.637.082
Mua sắm mới	-	1.468.845.229	-	207.300.783	204.500.000	1.880.646.012
Thanh lý	-	(47.000.000)	-	(16.000.000)	-	(63.000.000)
Tại ngày 30/6/2012	<u>26.219.435.431</u>	<u>72.276.097.204</u>	<u>29.918.511.910</u>	<u>11.319.512.993</u>	<u>3.176.725.556</u>	<u>142.910.283.094</u>
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2012	6.127.377.029	47.935.923.964	17.605.730.962	3.865.021.666	1.759.876.351	77.293.929.972
Trích khấu hao trong kỳ	997.734.898	2.970.038.533	2.005.563.017	784.505.397	155.268.413	6.913.110.258
Thanh lý	-	(35.249.400)	-	(16.000.000)	-	(51.249.400)
Tại ngày 30/6/2012	<u>7.125.111.927</u>	<u>50.870.713.097</u>	<u>19.611.293.979</u>	<u>4.633.527.063</u>	<u>1.915.144.764</u>	<u>84.155.790.830</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 30/6/2012	<u>19.094.323.504</u>	<u>21.405.384.107</u>	<u>10.307.217.931</u>	<u>6.685.985.930</u>	<u>1.261.580.792</u>	<u>58.754.492.264</u>
Tại ngày 31/12/2011	<u>20.092.058.402</u>	<u>22.918.328.011</u>	<u>12.312.780.948</u>	<u>7.263.190.544</u>	<u>1.212.349.205</u>	<u>63.798.707.110</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 12, một số tài sản bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 23.136.363.221 VND (31 tháng 12 năm 2011: 23.681.166.821 VND) được sử dụng để đảm bảo cho các khoản tiền vay.

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 40.776.196.882 VND (31 tháng 12 năm 2011: 37.712.057.743 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2012	154.872.273.266	51.862.812.884	206.735.086.150
Giảm do quyết toán vốn đầu tư XDCB (*)	(1.937.671.615)	(170.443.432)	(2.108.115.047)
Tại ngày 30/6/2012	152.934.601.651	51.692.369.452	204.626.971.103
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2012	6.597.558.841	10.395.690.423	16.993.249.264
Trích khấu hao trong kỳ	1.504.936.291	2.533.485.443	4.038.421.734
Tại ngày 30/6/2012	8.102.495.132	12.929.175.866	21.031.670.998
Giá trị còn lại			
Tại ngày 30/6/2012	144.832.106.519	38.763.193.586	183.595.300.105
Tại ngày 01/01/2012	148.274.714.425	41.467.122.461	189.741.836.886

Bất động sản đầu tư là giá trị tòa nhà Vinaconex 9 tại lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Tiền thuê Công ty thu được từ việc cho thuê và vận hành bất động sản đầu tư trong năm là 9.095.252.655 VND. Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong năm là 7.186.684.015 VND.

- (*) Trong kỳ, Công ty có thực hiện điều chỉnh theo quyết toán giá trị xây dựng của tòa nhà Vinaconex 9 với nguyên giá giảm đi một khoản là 2.108.115.047 VND. Giá trị khấu hao đã điều chỉnh cho phần quyết toán thay đổi là 204.108.620 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo qui 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 30 tháng 6 năm 2012 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 30 tháng 6 năm 2012 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	1.250.000.000	1.250.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	550.000.000	550.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20	14.956.684.590	14.956.684.590
Giá gốc đầu tư dài hạn	16.756.684.590	16.756.684.590
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(5.939.398.987)	(5.259.024.383)
	10.817.285.603	11.497.660.207

(*) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn bao gồm:

	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	803.292.782	731.657.194
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Vinaconex 20	5.136.106.205	4.527.367.189
	5.939.398.987	5.259.024.383

11. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh do chênh lệch giữa chi phí giá vốn kết chuyển trong kỳ theo dự toán chi phí và chi phí phát sinh thực tế của dự án khu đô thị mới Chi Đông và Nghi Phú.

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	40.741.833.110	58.222.979.114
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nguyễn Trãi (ii)	74.420.319.287	45.104.215.095
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	50.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (iii)	10.000.000.000	49.500.000.000
Vay cá nhân (iv)	12.350.000.000	8.350.000.000
	137.512.152.397	211.177.194.209

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Đình 2, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (i) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2011/HĐ ngày 31 tháng 8 năm 2011 với thời hạn 12 tháng, mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động với tổng dư nợ tối đa là 140 tỷ VND (bao gồm vay, cấp bảo lãnh thanh toán, mở LC). Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, trong trường hợp có sự biến động của lãi suất thị trường vốn thì Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất và thông báo tới Công ty. Thông báo này sẽ được coi là phụ lục không thể tách rời của hợp đồng tín dụng này. Tài sản đảm bảo là toàn bộ số dư tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Tây và tại các tổ chức tín dụng khác, các khoản thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Công ty và đối tác khác mà Công ty là người thụ hưởng và tài sản cố định của Công ty.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh Nguyễn Trãi theo Công văn số 4766/TGD - NHCT9 ngày 05 tháng 7 năm 2012 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cho phép Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh Thăng Long duyệt hạn mức tín dụng đối với Công ty là 400 tỷ VND; trong đó, hạn mức tín dụng cho vay ngắn hạn là 200 tỷ VND; hạn mức tín dụng trung và dài hạn là 50 tỷ VND; hạn mức bảo lãnh là 150 tỷ VND; thời hạn duy trì đến 30/6/2013. Lãi suất sẽ được thông báo cho từng thời kỳ. Khoản vay và bảo lãnh ngắn hạn được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải, quyền đòi nợ và các quyền tài sản khác, các tài khoản có tính thanh khoản cao như sổ/thẻ tiết kiệm, chứng chỉ tiền gửi. Trong đó giá trị tài sản (không bao gồm quyền đòi nợ) phải bảo đảm tối thiểu cho 10% dư nợ cấp tín dụng và đến ngày 31/12/2012, tỷ lệ này phải đạt 30%, nếu không chi nhánh sẽ giảm hạn mức tín dụng xuống còn 280 tỷ VND.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn từ Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel thể hiện khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60412/TDHM-VC9 ngày 06 tháng 4 năm 2012 với thời hạn vay là 12 tháng, hạn mức cho vay là 50 tỷ VND, lãi suất được xác định theo chế độ lãi suất của bên cho vay theo từng thời kỳ và điều chỉnh hàng tháng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Các khoản vay cá nhân ngắn hạn có thời hạn dưới 1 năm, cho mục đích bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay là 13% đến 14% /năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	37.283.254.912	26.656.330.035
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.407.167.356	8.270.692.473
Thuế thu nhập cá nhân	8.143.876.442	4.950.555.930
	52.834.298.710	39.877.578.438

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Chi phí đất thương phẩm dự án Chi Đông (i)	70.587.265.353	60.766.692.901
Trích trước chi phí hạ tầng dự án Chi Đông (ii)	28.459.502.985	26.068.779.144
Trích trước chi phí hạ tầng và nhà dự án Nghi Phú (ii)	18.315.168.391	17.327.076.091
Trích trước chi phí mua vật tư	1.753.126.804	1.636.549.992
Trích trước chi phí thầu phụ	4.053.213.680	-
Chi phí lãi vay	434.797.961	556.046.362
Khác	1.696.166.454	591.871.795
	125.299.241.628	106.947.016.285
(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 và được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty.		
(ii) Chi phí trích trước cho hạ tầng dự án Chi Đông và Nghi Phú phản ánh chi phí xây dựng hạ tầng chưa phát sinh theo dự toán nhưng Công ty đã trích vào giá vốn bán hạ tầng và nhà ở cho khách hàng.		

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải trả hoàn ứng chi phí	60.834.544.288	68.145.396.121
Đặt cọc mua dự án khu đô thị mới Chi Đông	5.843.078.650	6.345.818.650
BHXXH, BHYT, BHTN, kinh phí công đoàn	4.119.760.979	3.070.708.361
Phải trả cổ tức	6.426.000	12.871.146.000
Khác	4.101.395.039	5.012.659.533
	74.905.204.956	95.445.728.665

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	191.220.608.349	190.318.843.608
Doanh thu bán hạ tầng và nhà khu đô thị Nghi Phú (ii)	117.342.378.817	148.252.688.044
Doanh thu bán hạ tầng khu đô thị Chi Đông (ii)	28.326.282.415	60.723.203.034
Doanh thu nhượng bán sàn tầng 4 nhà 25T1 dự án N05 (iii)	49.306.452.053	-
Doanh thu khác	3.515.278.364	3.515.278.364
	389.710.999.998	402.810.013.050
(i) Doanh thu chưa thực hiện cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 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.		
(iii) Doanh thu chưa thực hiện bán hạ tầng các khu đô thị là số tiền nhận được từ khách hàng theo tiến độ quy định trong hợp đồng mua bán nhưng Công ty chưa hoàn thành và bàn giao hạ tầng cho khách hàng.		

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Đình 2, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN (Tiếp theo)

- (iv) Doanh thu chưa thực hiện bán sàn tầng 4 nhà 25T1 dự án N05 thể hiện số tiền nhận được từ khách hàng là Công ty TNHH Một thành viên Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam liên quan tới hợp đồng chuyển nhượng lại diện tích thương mại, dịch vụ, văn phòng tầng 4 tòa nhà chung cư 25T1 tại lô đất dự án N05 thuộc Dự án KĐT Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2012, Công ty chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: VND

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2011	80.000.000.000	34.850.000.000	-	11.512.035.419	2.597.769.415	5.515.680.228	134.475.485.062
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	18.177.133.461	18.177.133.461
Tăng vốn điều lệ	40.000.000.000	(6.316.000)	-	-	-	-	39.993.684.000
Trích quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	2.299.948.108	915.784.011	(3.215.732.119)	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(3.186.169.620)	-	-	-	(3.186.169.620)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.299.948.109)	(2.299.948.109)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(12.864.720.000)	(12.864.720.000)
Tại ngày 01/01/2012	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	13.811.983.527	3.513.553.426	5.312.413.461	174.295.464.794
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	12.756.741.000	12.756.741.000
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	-	(1.754.280.000)	(1.754.280.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
Tại ngày 30/6/2012	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	13.811.983.527	3.513.553.426	16.242.874.461	185.225.925.794

- (i) Theo Biên bản kỳ họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2012 số 221/2012/BB/VCG9-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 3 năm 2012, Hội đồng Cổ đông của Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2011 bằng 12,5% vốn điều lệ, tương đương 14.619.000.000 VND, trong đó Công ty đã tạm chia trong năm 2011 với số tiền là VND12.864.720.000 VND, số còn chia trong kỳ là VND1.754.280.000.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
 Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

	30/6/2012	31/12/2011
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.695.200	11.695.200
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu.		

18. DOANH THU BÁN HÀNG, HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 VND	Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2011 VND
Doanh thu bán hàng hóa vật tư và thành phẩm	2.157.029.697	232.777.273
Doanh thu xây lắp	199.278.975.511	293.889.443.866
Doanh thu bán hạ tầng, nhà ở và chung cư	105.652.586.525	80.727.947.002
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.280.014.202	12.153.050.224
	319.368.605.935	387.003.218.365

19. GIÁ VỐN BÁN HÀNG, HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 VND	Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2011 VND
Giá vốn bán hàng hóa vật tư và thành phẩm	1.638.711.051	232.777.273
Giá vốn xây lắp	189.130.394.904	271.597.743.756
Doanh thu bán hạ tầng, nhà ở và chung cư	76.483.903.201	61.715.640.306
Giá vốn dịch vụ cung cấp	10.310.396.889	8.659.717.635
	277.563.406.045	342.205.878.970

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 VND	Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.234.781.024	7.490.797.811
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	38.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	203.507.342	335.470.782
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	290.000.000
	6.438.288.366	8.154.768.593

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm bất động sản) VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng VND
Lợi nhuận trước thuế	(4.498.176.909)	23.006.557.212	18.508.380.303
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế			
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-	-
Chuyển lỗ	-	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.820.001	3.378.816.142	3.387.636.143
<i>Trong đó: Chi phí tạm thời không được khấu trừ</i>	-	3.378.816.142	3.378.816.142
Thu nhập chịu thuế	-	26.385.373.354	26.385.373.354
Thuế suất thông thường	25%	25%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.596.343.339	6.596.343.339
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.596.343.339	6.596.343.339
Thuế thu nhập hoãn lại (xem Thuyết minh số 11)	-	(844.704.036)	(844.704.036)
	-	5.751.639.303	5.751.639.303

22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 VND	Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2011 VND
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	117.474.892.423	106.661.662.347
Chi phí nhân công	63.572.196.364	37.628.560.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.824.660.485	5.530.689.104
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.665.222.570	12.601.863.931
Chi phí bằng tiền khác	87.770.502.275	150.083.915.468
	290.307.474.117	312.506.691.424

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012	Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 30/6/2011
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	12.756.741.000	14.129.624.212
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	12.756.741.000	14.129.624.212
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.695.200	10.420.112
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.091	1.356

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	30/6/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.535.956.831	146.143.993.011
Phải thu khách hàng và phải thu khác	188.560.115.406	211.174.558.970
Đầu tư ngắn hạn	19.500.000.000	19.500.000.000
Đầu tư dài hạn	996.707.218	1.068.342.806
Tổng cộng	296.592.779.455	377.886.894.787
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	137.512.152.397	211.177.194.209
Phải trả người bán và phải trả khác	150.737.850.147	155.005.835.910
Chi phí phải trả	7.937.304.899	2.784.468.149
Công nợ tài chính khác	669.706.400	1.290.000.400
Tổng cộng	296.857.013.843	370.257.498.668

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản phải thu các bên liên quan.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
 Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

30/6/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	137.512.152.397	-	137.512.152.397
Phải trả người bán và phải trả khác	150.737.850.147	-	150.737.850.147
Chi phí phải trả	7.937.304.899	-	7.937.304.899
Công nợ tài chính khác	-	669.706.400	669.706.400
Tổng cộng	296.187.307.443	669.706.400	296.857.013.843
31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	211.177.194.209	-	211.177.194.209
Phải trả người bán và phải trả khác	155.005.835.910	-	155.005.835.910
Chi phí phải trả	2.784.468.149	-	2.784.468.149
Công nợ tài chính khác	-	1.290.000.400	1.290.000.400
Tổng cộng	368.967.498.268	1.290.000.400	370.257.498.668

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

Tầng 4&5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Phạm Hùng
Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày
01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

30/6/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.535.956.831	-	87.535.956.831
Phải thu khách hàng và phải thu khác	188.560.115.406	-	188.560.115.406
Đầu tư ngắn hạn	19.500.000.000	-	19.500.000.000
Đầu tư dài hạn	-	996.707.218	996.707.218
Tổng cộng	295.596.072.237	996.707.218	296.592.779.455
31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	146.143.993.011	-	146.143.993.011
Phải thu khách hàng và phải thu khác	211.174.558.970	-	211.174.558.970
Đầu tư ngắn hạn	19.500.000.000	-	19.500.000.000
Đầu tư dài hạn	-	1.068.342.806	1.068.342.806
Tổng cộng	376.818.551.981	1.068.342.806	377.886.894.787

25. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012.

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán là số liệu đã được kiểm toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiến Nam
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2012