

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9**

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA  
NIÊN ĐỘ VĂN PHÒNG CÔNG TY  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc  
ngày 30 tháng 6 năm 2018**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 33



## **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 giữa niên độ của Văn phòng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

### **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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Văn Hải	Chủ tịch
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên
Ông Đỗ Công Hiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2018)
Ông Nguyễn Sỹ Thiêm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 03 năm 2018)
Ông Phạm Thái Dương	Thành viên
Ông Nguyễn Hải Lâm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2018)
Ông Bùi Duy Thái	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30 tháng 01 năm 2018)

#### **Ban Giám đốc**

Ông Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Hưng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2018)
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 (bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2018)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Văn phòng 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Văn phòng 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Phạm Thái Dương**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2018





Số: 224 /VN1A-HN-BC

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (gọi tắt là "Văn phòng Công ty"), được lập ngày 13 tháng 8 năm 2018, từ trang 5 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi lưu ý người đọc tới Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty không bao gồm số liệu báo cáo tài chính của đơn vị hạch toán phụ thuộc - Chi nhánh Ninh Bình. Để hiểu rõ tình hình tài chính của Công ty, người đọc cần tham khảo báo cáo tài chính của toàn Công ty được phát hành cùng ngày.

### ***Vấn đề khác***

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được kiểm toán và soát xét bởi một công ty kiểm toán khác, và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần và kết luận soát xét chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính này lần lượt trong báo cáo kiểm toán đề ngày 06 tháng 3 năm 2018 và báo cáo soát xét đề ngày 14 tháng 8 năm 2017. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Trần Thị Thủy Ngọc**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0031-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

*Ngày 13 tháng 8 năm 2018*

*Hà Nội, CHXHCN Việt Nam*



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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 01a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.430.773.520.345</b>	<b>1.536.679.958.683</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>35.773.314.142</b>	<b>106.957.537.480</b>
1. Tiền	111		33.773.314.142	106.957.537.480
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>7.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	123		7.000.000.000	7.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>844.966.664.164</b>	<b>741.786.081.612</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	655.053.414.273	556.174.602.509
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	38.561.016.770	62.805.201.761
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		4.286.974.156	9.826.792.841
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.069.615.028	7.069.615.028
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	151.402.078.572	117.339.023.475
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(11.406.434.635)	(11.429.154.002)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>540.257.299.326</b>	<b>665.310.833.888</b>
1. Hàng tồn kho	141		540.257.299.326	665.310.833.888
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.776.242.713</b>	<b>15.625.505.703</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.569.768.807	3.368.873.371
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	12.256.632.332
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	1.206.473.906	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>123.831.738.731</b>	<b>144.225.498.272</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>48.176.796.567</b>	<b>56.094.384.182</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	47.615.027.977	55.525.886.359
- Nguyên giá	222		153.357.843.301	174.250.115.790
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.742.815.324)	(118.724.229.431)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	561.768.590	568.497.823
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(100.431.410)	(93.702.177)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>66.355.257.917</b>	<b>67.329.171.401</b>
- Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(138.271.713.186)	(137.297.799.702)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>313.866.000</b>	<b>313.866.000</b>
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)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.985.818.247</b>	<b>20.488.076.689</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	8.985.818.247	20.488.076.689
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.554.605.259.076</b>	<b>1.680.905.456.955</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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 01a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.375.191.663.700</b>	<b>1.490.354.915.086</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.159.429.825.666</b>	<b>1.325.175.780.452</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	345.269.825.137	341.557.452.723
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	245.494.932.899	448.455.517.122
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	7.691.883.846	2.051.655.209
4. Phải trả người lao động	314		31.691.316.807	51.651.651.687
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	179.029.667.763	137.647.308.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	1.927.601.921	1.559.012.615
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	38.251.533.936	41.561.187.058
8. Vay ngắn hạn	320	21	307.986.542.798	300.691.995.318
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.086.520.559	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>215.761.838.034</b>	<b>165.179.134.634</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện	336	19	51.381.838.034	52.049.134.634
2. Vay dài hạn	338	21	164.380.000.000	113.130.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>179.413.595.376</b>	<b>190.550.541.869</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>179.413.595.376</b>	<b>190.550.541.869</b>
1. Vốn góp chủ sở hữu	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	418		21.826.168.646	21.826.168.646
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.929.912.350	17.066.858.843
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.850.074.729	4.490.911.862
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.079.837.621	12.575.946.981
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.554.605.259.076</b>	<b>1.680.905.456.955</b>

  
 Lưu Thị Luyện  
 Người lập biểu

  
 Hoàng Tùng Lâm  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Thái Dương  
 Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2018

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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 02a-DN**

Ban 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>807.783.723.055</b>	<b>513.881.923.441</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>807.783.723.055</b>	<b>513.881.923.441</b>
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	793.598.361.331	489.458.486.703
<b>4. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>14.185.361.724</b>	<b>24.423.436.738</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	22.929.407.235	1.825.542.261
6. Chi phí tài chính	22		19.150.947.972	11.732.886.203
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.150.947.972	11.732.886.203
7. Chi phí bán hàng	25		-	62.454.545
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	10.310.224.517	12.274.264.384
<b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+25-26)</b>	<b>30</b>		<b>7.653.596.470</b>	<b>2.179.373.867</b>
10. Thu nhập khác	31	28	5.945.095.618	2.646.460.344
11. Chi phí khác	32	29	8.736.720.896	137.269.194
<b>12. Lỗ/(lợi nhuận) khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(2.791.625.278)</b>	<b>2.509.191.150</b>
<b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4.861.971.192</b>	<b>4.688.565.017</b>
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	1.667.534.484	943.733.312
<b>15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>3.194.436.708</b>	<b>3.744.831.705</b>



**Lưu Thị Luyện**  
 Người lập biểu



**Hoàng Tùng Lâm**  
 Kế toán trưởng



**Phạm Thái Dương**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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 03a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>4.861.971.192</b>	<b>4.688.565.017</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.362.641.856	4.533.717.050
Các khoản dự phòng	03	(22.719.367)	1.052.617.602
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(3.219.317.336)	(4.329.540.605)
Chi phí lãi vay	06	19.150.947.972	11.732.886.203
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>25.133.524.317</b>	<b>17.678.245.267</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(86.020.139.991)	(66.499.974.940)
Thay đổi hàng tồn kho	10	125.053.534.562	54.046.282.868
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(172.844.394.885)	(30.920.547.127)
Thay đổi chi phí trả trước	12	13.301.363.006	33.027.325.631
Tiền lãi vay đã trả	14	(20.327.471.633)	(8.211.793.741)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.348.701.975)	(98.564.009)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(435.063.555)	(1.539.036.723)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(120.487.350.154)</b>	<b>(2.518.062.774)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(765.538.000)	(3.385.535.651)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	35.133.667	2.810.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(6.000.000.000)
4. Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.184.183.669	1.764.808.335
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>2.453.779.336</b>	<b>(4.810.727.316)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	515.200.232.616	320.747.851.508
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(456.655.685.136)	(324.270.561.500)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(11.695.200.000)	(11.485.449.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>46.849.347.480</b>	<b>(15.008.159.592)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(71.184.223.338)</b>	<b>(22.336.949.682)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>106.957.537.480</b>	<b>75.636.262.797</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>35.773.314.142</b>	<b>53.299.313.115</b>

Lưu Thị Luyện  
Người lập biểuHoàng Tùng Lâm  
Kế toán trưởngPhạm Thái Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2018

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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 09a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính giữa niên độ của Văn phòng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 phản ánh số liệu báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và không bao gồm 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 30 tháng 6 năm 2018 là 591 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 623 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 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 01 đơn vị trực thuộc 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 giữa niên độ**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.



## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ NĂM TÀI CHÍNH

### Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty không bao gồm số liệu báo cáo tài chính của đơn vị hạch toán phụ thuộc – Chi nhánh Ninh Bình. Để hiểu rõ tình hình tài chính của Công ty, người đọc cần tham khảo báo cáo tài chính của toàn Công ty được phát hành cùng ngày.

### Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

## 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 giữa niên độ:

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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.

### 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận 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. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.



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 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:

	<b><u>Kỳ này</u></b>
	<b><u>Số năm</u></b>
Nhà cửa, 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 giữa niên độ.

#### **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 vi tính***

Giá mua của phần mềm máy vi 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 vi 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:

	<b>Kỳ này</b>
	<b>Số năm</b>
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 kỳ kế toán. 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 giữa niên độ, 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 Văn phòng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Văn phòng 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 hoạt động.



**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:

- (a) Văn phòng 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.

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

- (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 Văn phòng 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, Văn phòng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Văn phòng 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 giữa niên độ 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, Văn phòng 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**

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 ngày 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 thưởng 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.

**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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

**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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 chỉ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 Văn phòng 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 Văn phòng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Văn phòng 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	9.509.589.121	3.309.431.695
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.263.725.021	103.648.105.785
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	-
	<b>35.773.314.142</b>	<b>106.957.537.480</b>

## **5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>(1.486.134.000)</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>(1.486.134.000)</b>
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)

Văn phòng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần ADG Holding	46.930.522.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	30.093.381.045	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Hàng không Việt Nam	29.309.599.618	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	16.352.982.126	35.108.439.578
Công ty Cổ phần Giấy An Hòa	18.151.568.390	26.151.568.390
Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình	13.464.213.249	22.959.959.092
Các khoản phải thu khách hàng khác	185.938.122.153	185.220.713.596
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>314.813.025.692</b>	<b>286.733.921.853</b>
<b>Cộng</b>	<b>655.053.414.273</b>	<b>556.174.602.509</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ PNT Việt Nam	-	17.605.988.000
Công ty TNHH Xây dựng Quang Tiền	3.887.689.800	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Sao Bắc	-	12.464.128.248
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Econs Việt Nam	12.839.790.944	17.526.647.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	17.767.355.852	15.207.670.513
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>4.066.180.174</b>	<b>768.000</b>
	<b>38.561.016.770</b>	<b>62.805.201.761</b>

**8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng	51.211.215.370	46.037.001.475
Tạm ứng cho nhà cung cấp của Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	57.613.838.958	27.535.462.668
Ký quỹ ký cược ngắn hạn (*)	27.700.000.000	27.700.000.000
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	7.598.660.906	6.825.750.311
Phải thu khác	7.278.363.338	9.240.809.021
	<b>151.402.078.572</b>	<b>117.339.023.475</b>

(\*) 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 Văn phòng Công ty.



9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>Nợ quá hạn</b>		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Cosevco 6	Từ 2 đến 3 năm	10.701.176.023	(7.490.823.216)	3.210.352.807	Từ 2 đến 3 năm	10.701.176.023	(7.490.823.216)	3.210.352.807
Các công ty khác	Trên 3 năm	3.915.611.419	(3.915.611.419)	-	Trên 3 năm	3.938.330.786	(3.938.330.786)	-
		<b>14.616.787.442</b>	<b>(11.406.434.635)</b>	<b>3.210.352.807</b>		<b>14.639.506.809</b>	<b>(11.429.154.002)</b>	<b>3.210.352.807</b>
<i>Trong đó:</i>								
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi					(11.429.154.002)			



**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	13.958.316.361	-	56.963.469.692	-
Công cụ và dụng cụ	7.746.632.704	-	352.851.300	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	518.552.350.261	-	607.994.512.896	-
	<b>540.257.299.326</b>	<b>-</b>	<b>665.310.833.888</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Các dự án thuộc hoạt động xây dựng	351.467.088.151	446.058.871.194
Các dự án thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản	167.085.262.110	161.935.641.702
	<b>518.552.350.261</b>	<b>607.994.512.896</b>

Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 Văn phòng Công ty không có dự án nào có số dư chi phí xây dựng dở dang cao hơn giá trị có thể thu hồi được trong tương lai.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Trả trước phí bảo hiểm	227.345.168	145.848.153
Công cụ dụng cụ	1.087.168.159	2.757.134.309
Chi phí trả trước khác	255.255.480	465.890.909
	<b>1.569.768.807</b>	<b>3.368.873.371</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	7.888.635.306	19.011.342.237
Chi phí sửa chữa lớn	391.052.989	401.166.481
Chi phí khác	706.129.952	1.075.567.971
	<b>8.985.818.247</b>	<b>20.488.076.689</b>

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số đầu kỳ	18.273.969.296	121.961.652.805	19.122.190.867	9.666.480.268	5.225.822.554	174.250.115.790
Mua trong kỳ	-	637.538.000	-	-	128.000.000	765.538.000
Thanh lý	-	(20.390.438.016)	-	(456.580.540)	(810.791.933)	(21.657.810.489)
Số cuối kỳ	18.273.969.296	102.208.752.789	19.122.190.867	9.209.899.728	4.543.030.621	153.357.843.301
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số đầu kỳ	10.356.874.157	79.459.909.221	16.235.416.098	8.509.571.254	4.162.458.701	118.724.229.431
Khấu hao trong kỳ	266.616.621	2.366.134.171	316.547.234	258.136.423	174.564.690	3.381.999.139
Thanh lý	-	(15.096.040.773)	-	(456.580.540)	(810.791.933)	(16.363.413.246)
Số cuối kỳ	10.623.490.778	66.730.002.619	16.551.963.332	8.311.127.137	3.526.231.458	105.742.815.324
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày cuối kỳ	7.650.478.518	35.478.750.170	2.570.227.535	898.772.591	1.016.799.163	47.615.027.977
Tại ngày đầu kỳ	7.917.095.139	42.501.743.584	2.886.774.769	1.156.909.014	1.063.363.853	55.525.886.359

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, Văn phòng Công ty đã thế chấp nhà xưởng và một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 27.258 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 29.716 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 30 tháng 6 năm 2018 có giá trị là 48.988 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 59.988 triệu VND).



**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Số cuối kỳ	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	-	76.469.917	17.232.260	93.702.177
Khấu hao trong kỳ	-	5.415.123	1.314.110	6.729.233
Số cuối kỳ	-	81.885.040	18.546.370	100.431.410
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày cuối kỳ	500.000.000	27.314.960	34.453.630	561.768.590
Tại ngày đầu kỳ	500.000.000	32.730.083	35.767.740	568.497.823

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu kỳ	152.934.601.651	51.692.369.452	204.626.971.103
Số cuối kỳ	152.934.601.651	51.692.369.452	204.626.971.103
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu kỳ	94.000.022.636	43.297.777.066	137.297.799.702
Khấu hao trong kỳ	751.936.701	221.976.783	973.913.484
Số cuối kỳ	94.751.959.337	43.519.753.849	138.271.713.186
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày cuối kỳ	58.182.642.314	8.172.615.603	66.355.257.917
Tại ngày đầu kỳ	58.934.579.015	8.394.592.386	67.329.171.401

Bất động sản đầu tư cho thuê của Văn phòng 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 30 tháng 6 năm 2018, Bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 29.286 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 29.716 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Văn phòng 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 30 tháng 6 năm 2018 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 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Văn phòng 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, Văn phòng Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	Số đầu kỳ VND	Số (được khấu trừ)/ phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.206.473.906	1.206.473.906
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	12.256.632.332	(12.256.632.332)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>12.256.632.332</b>	<b>(12.256.632.332)</b>	<b>1.206.473.906</b>	<b>1.206.473.906</b>
<b>b) Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	21.986.966.117	(14.594.409.611)	7.392.556.506
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.474.693.585	1.667.534.484	(3.142.228.069)	-
Thuế thu nhập cá nhân	572.961.624	544.717.878	(818.352.162)	299.327.340
Các khoản thuế, phí, lệ phí	4.000.000	10.744.290.884	(10.748.290.884)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.051.655.209</b>	<b>34.943.509.363</b>	<b>(29.303.280.726)</b>	<b>7.691.883.846</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	54.741.931.783	54.741.931.783
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp - SIMCO	55.793.035.406	77.602.198.999
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	64.656.167.515	57.922.707.586
Các nhà cung cấp khác	153.352.532.048	141.178.573.840
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>16.726.158.385</b>	<b>10.112.040.515</b>
<b>Cộng</b>	<b>345.269.825.137</b>	<b>341.557.452.723</b>



**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Ban quản lý Dự án 5	26.919.727.000	28.355.722.000
Ban quản lý Dự án Đường Hồ Chí Minh	9.348.999.079	24.675.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Hàng không Việt Nam - Nhà ga hàng hóa mở rộng ACSV	-	29.752.107.101
Chi nhánh Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam	-	36.173.303.174
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	21.947.062.880	116.160.727.250
Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất	8.422.274.746	-
Các đối tượng khác	172.795.654.626	207.277.443.029
	<b>6.061.214.568</b>	<b>6.061.214.568</b>
<b>b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>		
<b>Cộng</b>	<b>245.494.932.899</b>	<b>448.455.517.122</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
Chi phí đất thương phẩm (i)	70.480.174.695	70.094.212.052
Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông (ii)	45.939.367.524	45.939.367.524
Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú (ii)	8.872.352.534	8.872.352.534
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	52.971.922.219	12.187.047.669
Chi phí lãi vay	253.745.775	333.421.098
Các khoản khác	512.105.016	220.907.843
<b>Cộng</b>	<b>179.029.667.763</b>	<b>137.647.308.720</b>

(i) Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Chi phí này thể hiện số tiền Văn phòng 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 Văn phòng Công ty.

(ii) Chi phí trả trước cho hạ tầng Dự án Chi Đông, cho hạ tầng và xây dựng Dự án Nghi Phú phản ánh chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán nhưng chưa phát sinh và được Văn phòng 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 kỳ. Số dư chi phí phải trả là phần nhà thầu phụ chưa xuất hóa đơn cho Văn phòng Công ty.

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

**Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	1.927.601.921	1.559.012.615
<b>Cộng</b>	<b>1.927.601.921</b>	<b>1.559.012.615</b>

**Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	51.381.838.034	52.049.134.634
<b>Cộng</b>	<b>51.381.838.034</b>	<b>52.049.134.634</b>

(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.

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>VND</b>
Phải trả khác cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.279.208.721	10.014.892.145
Phải trả tổ đội thi công	4.053.411.673	9.665.394.379
Đặt cọc mua dự án Khu đô thị mới Chi Đông	1.460.800.000	3.636.917.250
Đặt cọc mua dự án Khu đô thị mới Ninh Bình	-	2.597.900.000
Lãi vay phải trả	5.473.473.780	9.834.638.694
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	2.021.208.027	3.353.422.826
Phải trả về cổ phần hoá	34.580.000	35.480.000
Cổ tức phải trả	6.426.000	6.426.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.922.425.735	2.416.115.764
<b>Cộng</b>	<b>38.251.533.936</b>	<b>41.561.187.058</b>



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

21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

MẪU SỐ B 09a-DN

a) Vay ngắn hạn		Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ
		Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	115.272.037.710		190.791.735.022	(203.922.739.546)	102.141.033.186
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (ii)	138.455.012.730		156.618.801.707	(162.789.890.643)	132.283.923.794
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iii)	46.964.944.878		116.539.695.887	(89.943.054.947)	73.561.585.818
	Cộng	300.691.995.318		463.950.232.616	(456.655.685.136)	307.986.542.798

(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 01/2017/178628/HĐTD ngày 9 tháng 11 năm 2017, cấp hạn mức đến hết ngày 15 tháng 9 năm 2018. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động với tổng dư nợ tối đa là 350 tỷ VND (bao gồm dư nợ vay, bảo lãnh, dư nợ mở thư tín dụng ("LC") thực tế còn lại của Văn phòng Công ty). 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 một phần số dư tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Văn phòng Công ty tại Ngân hàng BIDV Hà Tây và một phần bằng tài sản (xem các Thuyết minh 12 và 14).

(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 01/2017/178628/HĐTD ngày 9 tháng 11 năm 2017; 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 01/2016/HĐTDHM ngày 8 tháng 8 năm 2016 sang hợp đồng này). Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 15 tháng 9 năm 2018. 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 một phần số dư tiền gửi bằng VND của Văn phòng Công ty tại Ngân hàng BIDV Cầu Giấy và một phần bằng tài sản (xem các Thuyết minh 12 và 14).

(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 19.9 HM/HTTD/2017-HĐCVHM/NHCT326-VC9 ngày 25 tháng 9 năm 2017, hạn mức tín dụng được phê duyệt đối với Công ty là 200 tỷ VND. Thời hạn duy trì đến ngày 15 tháng 9 năm 2018. Lãi suất sẽ được thông báo cho từng thời kỳ. Khoản vay và bảo lãnh ngắn hạn có đảm bảo một phần bằng tài sản và một phần số dư tiền gửi bằng VND của Công ty tại Ngân hàng Vietinbank Thăng Long (xem các Thuyết minh 12 và 14).

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

**b) Vay dài hạn**

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND
Vay Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	113.130.000.000		51.250.000.000	-	164.380.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>113.130.000.000</b>		<b>51.250.000.000</b>	<b>-</b>	<b>164.380.000.000</b>	

Văn phòng Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) có thỏa thuận tạm ứng cho Văn phòng Công ty số tiền là 164.380.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 113.130.000.000 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". Khoản tạm ứng này chịu mức lãi suất tương đương với lãi suất khoản vay của ngân hàng thương mại. Khoản tạm ứng này phải hoàn trả khi Văn phòng Công ty nhận thanh toán từ chủ đầu tư.



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

**MẪU SỐ B 09a-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 chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	17.978.892.030	191.462.575.056
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	3.744.831.705	3.744.831.705
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.792.780.168)	(1.792.780.168)
Cổ tức được chia	-	-	-	-	(11.695.200.000)	(11.695.200.000)
Giảm khác (*)	-	-	-	-	(138.000.000)	(138.000.000)
<b>Số dư tại 30/6/2017</b>	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	8.097.743.567	181.581.426.593
<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	17.066.858.843	190.550.541.869
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	3.194.436.708	3.194.436.708
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.521.584.114)	(2.521.584.114)
Cổ tức được chia	-	-	-	-	(11.695.200.000)	(11.695.200.000)
Khác	-	-	-	-	(114.599.087)	(114.599.087)
<b>Số dư tại 30/6/2018</b>	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	5.929.912.350	179.413.595.376

Trong cuộc Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 ngày 28 tháng 5 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã quyết định chia cổ tức năm 2017 bằng 10% vốn góp của chủ sở hữu, tương đương 11.695.200.000 VND (2017: 11.695.200.000 VND) và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2.521.584.114 VND (2017: 1.792.780.168 VND).

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>Kỳ này</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ trước</b> <b>VND</b>
Doanh thu dịch vụ xây lắp	778.493.028.299	486.460.703.736
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.588.874.770	13.497.547.631
Doanh thu bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	11.409.603.805	12.873.963.534
Doanh thu bán hàng hoá	5.292.216.181	1.049.708.540
<b>Cộng</b>	<b>807.783.723.055</b>	<b>513.881.923.441</b>
<b>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>33.004.124.651</b>	<b>36.444.435.897</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<b>Kỳ này</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ trước</b> <b>VND</b>
Giá vốn dịch vụ xây lắp	770.533.614.842	467.125.260.874
Giá vốn cung cấp dịch vụ	10.240.242.470	10.275.557.897
Giá vốn bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	8.676.166.892	9.763.115.117
Giá vốn bán hàng hoá	4.148.337.127	2.294.552.815
<b>Cộng</b>	<b>793.598.361.331</b>	<b>489.458.486.703</b>

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

	<b>Kỳ này</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ trước</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	325.696.898.374	251.686.265.292
Chi phí nhân công	122.936.444.504	110.653.872.638
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.362.641.856	4.533.717.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.216.700.331	23.729.636.491
Chi phí khác bằng tiền	211.253.738.148	69.173.849.976
<b>Cộng</b>	<b>714.466.423.213</b>	<b>459.777.341.447</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Kỳ này</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ trước</b> <b>VND</b>
Lãi tiền gửi và cho vay	3.184.183.669	1.825.542.261
Lãi trả chậm Dự án Khu đô thị An Khánh	19.745.223.566	-
<b>Cộng</b>	<b>22.929.407.235</b>	<b>1.825.542.261</b>



**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	5.609.757.618	6.209.876.507
Chi phí khấu hao tài sản cố định	783.182.734	685.049.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	737.384.180	919.969.311
Thuế, phí và lệ phí	377.391.325	407.395.212
Chi phí đồ dùng văn phòng	66.172.160	147.593.429
(Hoàn nhập)/ Trích lập chi phí dự phòng	(22.719.367)	1.052.617.602
Chi phí khác bằng tiền	2.759.055.867	2.851.762.973
<b>Cộng</b>	<b>10.310.224.517</b>	<b>12.274.264.384</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	5.329.530.910	2.503.998.344
Khác	615.564.708	142.462.000
<b>Cộng</b>	<b>5.945.095.618</b>	<b>2.646.460.344</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán	5.294.397.243	-
Phạt vi phạm về thuế	3.153.800.414	73.238.858
Khác	288.523.239	64.030.336
<b>Cộng</b>	<b>8.736.720.896</b>	<b>137.269.194</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện tại	1.667.534.484	943.733.312
<b>Tổng chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.667.534.484</b>	<b>943.733.312</b>

Đối chiếu thuế suất thực tế

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.895.348.767</b>	<b>4.688.666.540</b>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	3.442.323.653	30.000.020
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
<i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>	8.337.672.420	4.718.666.560
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>1.667.534.484</b>	<b>943.733.312</b>

**Thuế suất áp dụng**

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

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

***Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:***

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Công ty mẹ

Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh

Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ

Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng và Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc

Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ

Ban Quản lý Dự án Xây dựng Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng & Kinh doanh nước sạch

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Vimeco

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 4

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 11

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 16

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 25

Công ty cùng Tập đoàn

Công ty liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh

Công ty cùng Tập đoàn



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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
<b>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</b>		
Doanh thu lãi chậm trả	19.745.223.566	-
Chi phí lãi vay phần tạm ứng	4.126.138.500	3.581.821.500
Mua dịch vụ	49.294.907	48.888.171
Doanh thu xây lắp	8.377.988.434	3.192.331.538
Cổ tức	4.320.000.000	6.519.825.000
<b>Công ty liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh</b>		
Doanh thu xây lắp	18.598.605.586	6.637.705.683
<b>Ban điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh</b>		
Doanh thu xây lắp	5.804.458.389	-
Mua hàng hóa	64.926.155	435.609.702
<b>Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại</b>		
Mua hàng hóa	7.746.302.204	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng số 12</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.811.149.388	-
<b>Công ty Cổ phần Vimeco</b>		
Doanh thu xây lắp	-	16.830.164.694
Doanh thu bán và cho thuê máy móc thiết bị	-	9.090.909
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.095.660.000	845.621.332
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng số 11</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	223.072.242	223.072.240
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch</b>		
Mua hàng hóa	277.750.072	249.324.505
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng số 12</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	79.549.752
<b>Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng và Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc</b>		
Doanh thu bán hàng	-	9.472.521.081
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng số 25</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	304.307.272

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.500.000.000	4.500.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>314.813.025.692</b>	<b>286.733.921.853</b>
Ban điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	268.746.964.521	242.688.255.389
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	11.196.364.975	9.072.442.170
Công ty Cổ phần VIMECO	23.585.610.882	23.602.084.155
Công ty liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	10.468.213.824	10.467.489.176
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	110.940.000	110.940.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	116.779.000	116.779.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	40.574.764	40.574.764
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	31.963.781	31.963.781
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng và Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	444.796.625	532.576.098
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh	70.817.320	70.817.320
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>6.061.214.568</b>	<b>6.061.214.568</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>1.376.438.880</b>	<b>1.376.438.880</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.337.938.310	1.337.938.310
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	38.500.570	38.500.570
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>16.726.158.385</b>	<b>10.112.040.515</b>
Công ty Cổ phần Vimeco	14.071.459.699	6.339.966.699
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	2.361.538.364	718.458.075
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	21.425.798	21.425.798
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	2.760.455.419
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	271.734.524	271.734.524
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>4.066.180.174</b>	<b>768.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	4.065.412.174	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	768.000	768.000
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>58.477.993</b>	<b>50.782.481</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng & Kinh doanh nước sạch	58.477.993	50.782.481
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>13.439.462.172</b>	<b>10.014.892.145</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.439.462.172	10.014.892.145
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	164.380.000.000	113.130.000.000
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	17.176.562.438	17.399.634.680



	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu kỳ</u> <b>VND</b>
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	755.000.000	421.893.148
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị</b>		
Tiền lương và thưởng	787.500.000	957.500.000



**Lưu Thị Luyện**  
**Kế toán**



**Hoàng Tùng Lâm**  
**Kế toán trưởng**



**Phạm Thái Dương**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 13 tháng 8 năm 2018