

Deloitte.

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
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG
KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019**

11/11/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 31

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 2019 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 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.

1250
NG
HIỆM
LOIT
T N
A - T

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

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

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 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 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 14 tháng 8 năm 2019



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 Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2019, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của 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.



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 14 tháng 8 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

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

MẪU SỐ B 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 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.281.837.623.824	1.442.329.608.323
I. Tiền	110	4	8.963.861.833	90.522.756.004
1. Tiền	111		8.963.861.833	90.522.756.004
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	2.000.000.000	5.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	123		2.000.000.000	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		828.829.502.240	798.436.271.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	690.398.436.230	638.552.574.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	15.564.465.927	12.347.322.194
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	7.069.615.028	7.069.615.028
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	129.619.967.460	154.289.742.182
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(13.822.982.405)	(13.822.982.405)
IV. Hàng tồn kho	140	11	436.215.296.851	545.224.760.890
1. Hàng tồn kho	141		436.215.296.851	545.224.760.890
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.828.962.900	3.145.820.346
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	3.003.747.927	1.763.015.950
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.825.214.973	1.048.034.597
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	-	334.769.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		93.271.912.614	127.966.846.527
I. Tài sản cố định	220		43.895.104.843	47.220.307.435
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	43.346.906.253	46.665.379.612
- Nguyên giá	222		154.190.951.156	154.190.951.156
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(110.844.044.903)	(107.525.571.544)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	548.198.590	554.927.823
- Nguyên giá	228		662.200.000	662.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(114.001.410)	(107.272.177)
II. Bất động sản đầu tư	230	15	33.426.109.158	65.365.202.217
- Nguyên giá	231		204.626.971.103	204.626.971.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(171.200.861.945)	(139.261.768.886)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	313.866.000	313.866.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.486.134.000)	(1.486.134.000)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		15.636.832.613	15.067.470.875
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	14.657.062.280	14.449.986.020
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		979.770.333	617.484.855
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.375.109.536.438	1.570.296.454.850

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.195.423.418.946	1.386.082.776.931
I. Nợ ngắn hạn	310		1.194.447.771.001	1.335.727.180.752
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	320.840.535.951	377.578.150.380
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	206.866.967.684	225.453.257.197
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	4.556.953.483	747.848.502
4. Phải trả người lao động	314		25.489.243.873	55.659.209.368
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	134.978.717.212	133.554.093.817
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	1.874.832.764	3.400.233.627
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	40.521.681.368	54.031.590.560
8. Vay ngắn hạn	320	22	458.368.308.107	484.206.766.742
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		950.530.559	1.096.030.559
II. Nợ dài hạn	330		975.647.945	50.355.596.179
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	-	49.379.948.234
2. Phải trả dài hạn khác	337		975.647.945	975.647.945
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		179.686.117.492	184.213.677.919
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	179.686.117.492	184.213.677.919
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	415		(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		6.202.434.466	10.729.994.893
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		10.729.994.893	2.830.957.970
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(4.527.560.427)	7.899.036.923
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.375.109.536.438	1.570.296.454.850

Lưu Thị Luyến
 Người lập biểu

Lại Thị Lan
 Kế toán trưởng

Phạm Thái Dương
 Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 9

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

MẪU SỐ B 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 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	540.348.581.070	808.793.950.101
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		540.348.581.070	808.793.950.101
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	509.710.776.402	794.553.025.889
4. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		30.637.804.668	14.240.924.212
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	5.817.533.781	22.929.445.839
6. Chi phí tài chính	22		16.552.166.608	19.150.947.972
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>15.507.633.255</i>	<i>19.150.947.972</i>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	12.786.635.514	10.332.449.512
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		7.116.536.327	7.686.972.567
9. Thu nhập khác	31	30	369.325.849	5.945.097.096
10. Chi phí khác	32	31	2.645.971.481	8.736.720.896
11. Lỗ khác (40=31-32)	40		(2.276.645.632)	(2.791.623.800)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4.839.890.695	4.895.348.767
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	9.729.736.600	1.667.534.484
14. (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(362.285.478)	-
15. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(4.527.560.427)	3.227.814.283
16. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33		276


 Lưu Thị Luyện
 Người lập biểu


 Lại Thị Lan
 Kế toán trưởng


 Phạm Thái Dương
 Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

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

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 hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	4.839.890.695	4.895.348.767
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	35.264.295.651	4.362.641.856
Các khoản dự phòng	03	-	(22.719.367)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(5.817.533.781)	(3.219.317.336)
Chi phí lãi vay	06	15.507.633.255	19.150.947.972
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	49.794.285.820	25.166.901.892
Thay đổi các khoản phải thu	09	(26.743.754.775)	(91.972.044.040)
Thay đổi hàng tồn kho	10	109.009.464.039	131.281.719.894
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(172.459.306.276)	(173.144.822.398)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(1.447.808.237)	13.415.880.584
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.215.382.682)	(20.327.471.633)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.903.310.448)	(4.348.701.975)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(145.500.000)	(435.063.555)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(59.111.312.559)	(120.363.601.231)
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	-	(765.538.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	35.133.667
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	390.877.023	3.184.183.669
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.390.877.023	2.453.779.336
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	414.018.637.805	515.200.232.616
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(439.857.096.440)	(456.655.685.136)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	-	(11.695.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(25.838.458.635)	46.849.347.480
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(81.558.894.171)	(71.060.474.415)
Tiền đầu kỳ	60	90.522.756.004	107.204.920.176
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	8.963.861.833	36.144.445.761


 Lưu Thị Luyến
 Người lập biểu


 Lại Thị Lan
 Kế toán trưởng


 Phạm Thái Dương
 Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

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

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 (gọi tắt là "Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 phản ánh số liệu báo cáo tài chính của Công ty và đơn vị hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 tại Ninh Bình.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 534 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 587 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. 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 đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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.

Năm tài chính

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 giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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 kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của chi phí sản xuất kinh doanh là dự án xây dựng và dự án hoạt động kinh doanh bất động sản được tính theo phương pháp giá 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:

	<u>Kỳ này</u> <u>Số năm</u>
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 tính

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

Tài sản cố định vô hình khác

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

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

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

	<u>Kỳ này</u> <u>Số năm</u>
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 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 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) 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 Công ty có quyền nhận khoản lãi.

iv. Doanh thu bán bất động sản

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

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

v. Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện:

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

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 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 kỳ 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	310.620.433	450.966.422
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.653.241.400	90.071.789.582
	8.963.861.833	90.522.756.004

SỐC
T
THU
T
VA
TP

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.000.000.000	2.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000

(*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm.

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
Dài hạn	1.800.000.000	(1.486.134.000)	1.800.000.000	(1.486.134.000)
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)

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
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần ADG Holding	34.657.244.000	45.351.410.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	71.128.020.152	65.949.636.133
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long	64.684.102.452	16.375.608.128
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	19.732.686.056	17.239.101.014
Công ty Cổ phần Giấy An Hòa	4.066.330.758	13.151.568.390
Cảng hàng không quốc tế Nội Bài (Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam-CTCP)	19.363.622.329	14.775.114.956
Các khoản phải thu khách hàng khác	188.073.898.456	178.324.317.513
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	288.692.532.027	287.385.817.950
Cộng	690.398.436.230	638.552.574.084



7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	4.803.203.987	4.803.203.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	1.488.996.000	1.488.996.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thu Ngân	1.980.880.380	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Phú Quý	1.402.974.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	5.888.411.560	6.055.122.207
	15.564.465.927	12.347.322.194

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	1.569.615.028	1.569.615.028
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng & Ứng dụng Công nghệ mới	1.000.000.000	1.000.000.000
	7.069.615.028	7.069.615.028

9. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Ứng vốn cho nhà cung cấp của Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	57.613.838.958	57.613.838.958
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	32.566.473.310	31.700.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	28.673.880.494	51.041.656.598
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	8.014.303.431	8.641.909.402
Phải thu khác	2.751.471.267	5.292.337.224
	129.619.967.460	154.289.742.182

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

10. 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
Nợ quá hạn		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Cosevco 6	Trên 3 năm	10.161.176.023	(9.748.587.821)	412.588.202	Trên 3 năm	10.161.176.023	(9.748.587.821)	412.588.202
Các công ty khác	Trên 3 năm	4.074.394.584	(4.074.394.584)	-	Trên 3 năm	4.074.394.584	(4.074.394.584)	-
		14.235.570.607	(13.822.982.405)	412.588.202		14.235.570.607	(13.822.982.405)	412.588.202

Trong đó:

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

(13.822.982.405)

(13.822.982.405)

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	15.276.128.458	-	22.593.480.754	-
Công cụ và dụng cụ	3.481.965.200	-	67.660.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	417.457.203.193	-	522.563.620.136	-
	436.215.296.851	-	545.224.760.890	-

(*) 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	341.216.193.538	384.645.885.545
Các dự án thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản	76.241.009.655	137.917.734.591
	417.457.203.193	522.563.620.136

Ban Tổng Giám Đốc đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty không có dự án nào có số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cao hơn giá trị có thể thu hồi được trong tương lai.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Trả trước phí bảo hiểm	131.537.847	147.044.160
Công cụ dụng cụ	2.872.210.080	1.597.795.982
Chi phí trả trước khác	-	18.175.808
	3.003.747.927	1.763.015.950
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	12.656.954.445	11.677.663.652
Chi phí sửa chữa lớn	1.793.129.427	2.370.106.523
Chi phí khác	206.978.408	402.215.845
	14.657.062.280	14.449.986.020

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

MẪU SỐ B 09a-DN

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu kỳ	18.643.076.569	103.400.290.067	8.917.240.728	18.605.131.353	4.625.212.439	154.190.951.156
Phân loại lại	357.471.000	(357.471.000)	-	-	-	-
Số cuối kỳ	19.000.547.569	103.042.819.067	8.917.240.728	18.605.131.353	4.625.212.439	154.190.951.156
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu kỳ	10.710.264.934	68.773.781.125	8.037.963.335	16.356.697.689	3.646.864.461	107.525.571.544
Khấu hao trong kỳ	296.106.990	2.309.624.707	318.783.973	277.748.884	116.208.805	3.318.473.359
Phân loại lại	65.226.216	(65.226.216)	-	-	-	-
Số cuối kỳ	11.071.598.140	71.018.179.616	8.356.747.308	16.634.446.573	3.763.073.266	110.844.044.903
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày cuối kỳ	7.928.949.429	32.024.639.451	560.493.420	1.970.684.780	862.139.173	43.346.906.253
Tại ngày đầu kỳ	7.932.811.635	34.626.508.942	879.277.393	2.248.433.664	978.347.978	46.665.379.612

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, 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 2019 là 25.904 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 27.038 triệu VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 có giá trị là 48.301 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 47.850 triệu VND).

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	87.389.917	19.882.260	107.272.177
Khấu hao trong kỳ	-	5.415.123	1.314.110	6.729.233
Số cuối kỳ	-	92.805.040	21.196.370	114.001.410
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày cuối kỳ	500.000.000	16.394.960	31.803.630	548.198.590
Tại ngày đầu kỳ	500.000.000	21.810.083	33.117.740	554.927.823

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	95.516.359.077	43.745.409.809	139.261.768.886
Khấu hao trong kỳ	573.695.607	370.022.824	943.718.431
Ghi nhận doanh thu một lần theo Thông tư 200 (*)	27.227.024.146	3.768.350.482	30.995.374.628
Số cuối kỳ	123.317.078.830	47.883.783.115	171.200.861.945
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày cuối kỳ	29.617.522.821	3.808.586.337	33.426.109.158
Tại ngày đầu kỳ	57.418.242.574	7.946.959.643	65.365.202.217

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 33.426 triệu VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 28.849 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22).

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 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 25 và số 26, Công ty lựa chọn ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC. Công ty đã ghi tăng hao mòn lũy kế và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp với cùng số tiền tương ứng với giá trị còn lại của phần diện tích cho thuê đã ghi nhận doanh thu một lần.

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

	Số đầu kỳ	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã thực thu/ nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	334.769.799	334.769.799		-
Cộng	334.769.799	334.769.799	-	-
b) Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	404.469.252	14.747.920.014	(15.152.389.266)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.394.966.801	(5.903.310.448)	3.491.656.353
Thuế thu nhập cá nhân	343.379.250	1.298.666.114	(1.416.061.720)	225.983.644
Các khoản thuế, phí, lệ phí	-	2.020.546.268	(1.181.232.782)	839.313.486
Cộng	747.848.502	27.462.099.197	(23.652.994.216)	4.556.953.483

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	54.710.923.435	54.710.923.435	54.710.923.435	54.710.923.435
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp - SIMCO	25.408.323.496	25.408.323.496	76.604.009.444	76.604.009.444
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	60.403.869.977	60.403.869.977	60.403.869.977	60.403.869.977
Các nhà cung cấp khác	173.350.660.969	172.047.903.969	179.394.663.654	179.394.663.654
b. Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	6.966.758.074	6.966.758.074	6.464.683.870	6.464.683.870
	320.840.535.951	319.537.778.951	377.578.150.380	377.578.150.380

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	56.679.056.501	56.494.612.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú -Invest	29.853.914.400	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Viêng Chăn	12.930.300.000	
Công ty Cổ phần Toyota Tây Bắc	9.457.800.000	
Ban quản lý Dự án 5	-	7.094.060.000
Các đối tượng khác	91.884.682.215	155.803.370.072
b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	6.061.214.568	6.061.214.568
Cộng	<u>206.866.967.684</u>	<u>225.453.257.197</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Chi phí đất thương phẩm (i)	73.286.497.549	70.816.091.193
Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông (ii)	45.754.807.937	47.065.760.380
Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú (ii)	4.631.631.347	4.900.178.211
Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng Khu nhà ở Ninh Bình (ii)	670.399.065	-
Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	8.227.529.935	10.102.857.967
Chi phí lãi vay	262.050.034	344.518.529
Các khoản khác	2.145.801.345	324.687.537
Cộng	<u>134.978.717.212</u>	<u>133.554.093.817</u>

(i) Theo Quyết định cấp đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho Dự án khu đô thị mới Chi Đông, Công ty phải trích 25,018% chi phí đất thương phẩm để trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Chi phí này thể hiện số tiền Công ty ước tính sẽ trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho giá trị đất thương phẩm đã được phản ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty.

(ii) Chi phí trả trước cho hạ tầng Dự án Chi Đông, cho hạ tầng và xây dựng Dự án Nghi Phú và khu nhà ở Ninh Bình phản ánh chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán nhưng chưa phát sinh và được Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán hạ tầng và nhà ở cho khách hàng.

(iii) Chi phí phải trả về xây lắp phản ánh giá trị khối lượng công việc đã hoàn thành phải trả các nhà thầu phụ cho các Dự án thi công đã hoàn thành và ký Biên bản nghiệm thu trong kỳ. Số dư chi phí phải trả là phần nhà thầu phụ chưa xuất hóa đơn cho Công ty.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	1.874.832.764	3.400.233.627
Cộng	<u>1.874.832.764</u>	<u>3.400.233.627</u>

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 (i)	-	49.379.948.234
Cộng	<u>-</u>	<u>49.379.948.234</u>

(i) Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền nhận được từ khách hàng từ việc cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9 chưa được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 25, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC. Điều này dẫn đến doanh thu chưa thực hiện (số tiền đã nhận trước chưa được phân bổ) giảm đi một khoản tương ứng với doanh thu được ghi nhận.

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Lãi vay phải trả	19.368.804.385	14.940.271.317
Kinh phí bảo trì	4.516.934.584	4.648.849.577
Lãi phạt chậm trả phải trả	4.448.136.631	7.053.212.847
Phải trả tổ đội thi công	2.611.837.153	9.109.811.722
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	1.876.697.841	1.027.512.623
Đặt cọc mua dự án Khu đô thị mới Chi Đông	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất	-	8.926.463.963
Cổ tức	6.426.000	6.426.000
Phải trả về cổ phần hoá	34.580.000	34.580.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.158.264.774	7.784.462.511
Cộng	<u>40.521.681.368</u>	<u>54.031.590.560</u>

**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. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ VND	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	142.318.843.513		213.656.737.015	(216.879.012.957)	139.096.567.571	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (ii)	98.693.263.099		93.882.069.924	(144.051.249.340)	48.524.083.683	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iii)	75.314.660.130		106.479.830.866	(78.926.834.143)	102.867.656.853	
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (iv)	164.380.000.000		-	-	164.380.000.000	
Các đối tượng khác	3.500.000.000		-	-	3.500.000.000	
Cộng	484.206.766.742		414.018.637.805	(439.857.096.440)	458.368.308.107	

(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 01/2018/178628/HĐTĐ ngày 24 tháng 9 năm 2018, cấp hạn mức đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2019. 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 thư tín dụng ("LC") thực tế còn lại của 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 17 tỷ VND số dư tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng BIDV Hà Tây (xem Thuyết minh số 9) và một phần bằng tài sản với giá trị còn lại là 20,94 tỷ VND (xem Thuyết minh số 13).

(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 01/2018/178628/HĐTĐHM ngày 21 tháng 9 năm 2018. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động với tổng hạn mức tối đa 200 tỷ VND 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 ngân hạn của bên vay tại BIDV Cầu Giấy chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/HĐTĐHM ngày 9 tháng 11 năm 2017 sang hợp đồng này). Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2019. 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 4,7 tỷ VND số dư tiền gửi bằng VND của Công ty tại Ngân hàng BIDV Cầu Giấy (xem Thuyết minh số 9) và một phần bằng tài sản với giá trị còn lại là 4,96 tỷ VND (xem Thuyết minh số 13).

(iii) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long ("Vietinbank Thăng Long") theo hợp đồng cho vay hạn mức số 2712/2018-HĐCVHM/NHCT 326-VC9 ngày 27 tháng 12 năm 2018. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động với hạn mức tín dụng tối đa là 150 tỷ VND. Thời hạn duy trì đến ngày 27 tháng 12 năm 2019. Lãi suất sẽ được thông báo cho từng thời kỳ. Khoản vay và bảo lãnh ngân hạn có đảm bảo một phần bằng bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 33 tỷ (xem Thuyết minh số 15) và một phần là 10,8 tỷ VND số dư tiền gửi bằng VND của Công ty tại Ngân hàng Vietinbank Thăng Long (xem Thuyết minh số 9).

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

MẪU SỐ B 09a-DN

(iv) Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Vinacorex") có phụ lục hợp đồng tạm ứng cho Công ty số tiền là 164.380.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 164.380.000.000 VND), tương ứng với phần giá trị của các phiếu giá thanh toán được xác nhận nhưng chưa được chủ đầu tư thanh toán liên quan tới Dự án "Khu đô thị Bắc An Khánh". 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 Công ty nhận thanh toán từ chủ đầu tư.

23. 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
Số dư tại 01/01/2018	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	-	-	-	-	3.227.814.283	3.227.814.283
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)
Số dư tại 30/6/2018	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	5.963.289.925	179.446.972.951
Số dư tại 01/01/2019	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	10.729.994.893	184.213.677.919
(Lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	(4.527.560.427)	(4.527.560.427)
Số dư tại 30/6/2019	120.000.000.000	34.843.684.000	(3.186.169.620)	21.826.168.646	6.202.434.466	179.686.117.492

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ tám ngày 04 tháng 02 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 120.000.0000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ. Cụ thể như sau:

	Theo Giấy chứng nhận kinh doanh điều chỉnh		Vốn đã góp	
	VND	%	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	43.200.000.000	36,00%	43.200.000.000	43.200.000.000
Cổ đông khác	76.800.000.000	64,00%	76.800.000.000	76.800.000.000
Tổng cộng	120.000.000.000	100,00%	120.000.000.000	120.000.000.000

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

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

24. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- 1 - Bộ phận xây lắp: Chuyên xây dựng lắp đặt các công trình;
- 2 - Bộ phận bất động sản: Chuyên kinh doanh bất động sản, bán hạ tầng, nhà khu đô thị;
- 3 - Bộ phận dịch vụ: Chuyên các hoạt động cho thuê văn phòng, mặt bằng các dịch khác.
- 4 - Bộ phận bán hàng hóa: Chuyên hoạt động thương mại mua bán hàng hóa.

Việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh được trình bày ở Thuyết minh số 25 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và Thuyết minh số 26 - Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp.

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ xây lắp	377.231.036.840	779.503.255.345
Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	62.226.330.498	12.588.874.770
Doanh thu bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	100.216.561.722	11.409.603.805
Doanh thu bán hàng hoá	674.652.010	5.292.216.181
Cộng	540.348.581.070	808.793.950.101
Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 35)	17.586.441.241	33.004.124.651

(*) Trong kỳ, Công ty ký phụ lục điều chỉnh một số điều khoản cho các hợp đồng cho thuê dài hạn, vì vậy các hợp đồng này đáp ứng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200"). Theo đó, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200 cho các giao dịch này. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế trong kỳ tăng thêm lần lượt 49.379.948.234 VND và 18.384.573.606 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian thuê. Doanh thu trong kỳ được ghi nhận một lần với số tiền là 50.714.541.434 VND tương ứng với số giảm của khoản mục Doanh thu chưa thực hiện như trình bày tại thuyết minh số 20.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp	402.315.813.081	771.488.279.400
Giá vốn cung cấp dịch vụ (*)	39.503.108.330	10.240.242.470
Giá vốn bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	67.759.821.162	8.676.166.892
Giá vốn bán hàng hoá	132.033.829	4.148.337.127
Cộng	509.710.776.402	794.553.025.889

(*) Như đã trình bày ở thuyết minh số 25, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC. Theo đó, giá vốn cung cấp dịch vụ trong kỳ bao gồm 30.995.374.628 VND là chi phí khấu hao tương ứng giá trị còn lại của phần diện tích cho thuê đã ghi nhận doanh thu một lần.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	148.320.709.720	326.485.261.337
Chi phí nhân công	90.816.723.178	125.684.756.507
Chi phí khấu hao tài sản cố định	35.264.295.651	4.362.641.856
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.227.488.063	231.311.055.867
Chi phí khác bằng tiền	8.761.778.361	21.371.411.867
Cộng	417.390.994.973	709.215.127.434

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi và cho vay	3.179.057.322	3.184.183.669
Lãi trả chậm Dự án Khu đô thị An Khánh	2.638.476.459	19.745.262.170
Cộng	5.817.533.781	22.929.445.839

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	7.593.087.074	5.609.757.618
Chi phí khấu hao tài sản cố định	731.198.078	783.182.734
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.070.993.930	737.384.180
Thuế, phí và lệ phí	488.970.839	399.616.320
Chi phí đồ dùng văn phòng	74.250.968	66.172.160
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	-	(22.719.367)
Chi phí khác bằng tiền	2.828.134.625	2.759.055.867
Cộng	12.786.635.514	10.332.449.512

30. THU NHẬP KHÁC

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	5.329.530.910
Khác	369.325.849	615.566.186
Cộng	369.325.849	5.945.097.096

31. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán	-	5.294.397.243
Phạt vi phạm về thuế	1.560.835.832	3.153.800.414
Khác	1.085.135.649	288.523.239
Cộng	2.645.971.481	8.736.720.896

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện tại	5.925.595.290	1.667.534.484
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước bổ sung	3.804.141.310	-
Tổng chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.729.736.600	1.667.534.484

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(362.285.478)	-
Tổng (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(362.285.478)	-

Đối chiếu thuế suất thực tế

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	4.839.890.695	4.895.348.767
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>2.917.257.829</i>	<i>3.442.323.653</i>
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	7.757.148.524	8.337.672.420
<i>Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>29.627.976.452</i>	<i>1.751.306.570</i>
<i>Lỗ/(thu nhập) chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>(21.870.827.928)</i>	<i>6.586.365.850</i>
Thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	29.627.976.452	8.337.672.420
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	5.925.595.290	1.667.534.484

Thuế suất áp dụng

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

33. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán (lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 dựa trên số (lỗ)/lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, cụ thể như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.527.560.427)	3.227.814.283
(Lỗ)/Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4.527.560.427)	3.227.814.283
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính (lỗ)/lãi trên cổ phiếu cơ bản	11.695.200	11.695.200
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(387)	276

34. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Ngày 19 tháng 6 năm 2017, Chi cục thuế Thành phố Vinh đã gửi Thông báo số 2210/TB-CCT về việc yêu cầu Công ty nộp tiền sử dụng đất cho lô đất thuộc dự án Khu đô thị mới tại xóm 19, xã Nghi Phú, thành phố Vinh do Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 làm chủ đầu tư. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình làm việc, giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thống nhất về giá đất cho số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp. Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể liên quan đến vấn đề nêu trên do các yếu tố chưa chắc chắn. Theo đó, Công ty chưa xác định được một cách đáng tin cậy ảnh hưởng của các vấn đề này đến nghĩa vụ của Công ty.

11/11/2019

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

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

Bên liên quan	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>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.586.441.241	33.004.124.651
Công ty liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	18.598.605.586
Ban điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	-	5.804.458.389
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	16.953.490.196	223.072.242
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	8.377.988.434
Công ty Cổ phần VIMECO	632.951.045	
Doanh thu tài chính	2.638.476.459	19.745.223.566
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.638.476.459	19.745.223.566
Mua hàng hóa và dịch vụ	917.243.288	19.980.156.571
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	170.945.455	49.294.907
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	112.834.091	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12		4.811.149.388
Công ty Cổ phần VIMECO	517.164.091	7.095.660.000
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	7.746.302.204
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Kinh doanh Nước sạch	116.299.651	277.750.072
Chi phí tài chính	4.384.423.178	4.216.138.500
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.384.423.178	4.216.138.500

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Đầu tư ngắn hạn	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.500.000.000	4.500.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	288.692.532.027	287.385.817.950
Ban điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	263.212.611.837	260.574.135.378
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.386.714.921	5.455.271.217
Công ty Cổ phần VIMECO	16.028.572.955	15.332.326.805
Công ty liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	3.248.787.824	5.248.787.824
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	40.547.764	-
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	444.796.625
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh	70.817.320	70.817.320
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.061.214.568	6.061.214.568
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.061.214.568	6.061.214.568
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.500.000.000	4.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.376.438.880	1.376.438.880
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
Phải trả người bán ngắn hạn	6.966.758.074	6.464.683.870
Công ty Cổ phần Vimeco	2.204.611.205	1.635.730.705
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	1.411.756.967	1.411.756.967
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	66.806.296
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	3.078.655.378	3.078.655.378
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	271.734.524	271.734.524
Chi phí phải trả	58.477.993	50.782.481
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng & Kinh doanh nước sạch	58.477.993	50.782.481
Phải trả ngắn hạn khác	8.276.923.755	20.728.967.954
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.638.476.459	15.090.520.658
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	2.828.631.176	2.828.631.176
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	2.809.816.120	2.809.816.120
Vay ngắn hạn	164.380.000.000	164.380.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	164.380.000.000	164.380.000.000

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		
Tiền lương và thưởng	1.451.757.000	1.542.500.000

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm 4.292.250.573 VND là số lãi vay chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay trong kỳ không bao gồm 3.595.795.870 VND là số tiền lãi được bù trừ công nợ thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

37. SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 05 tháng 8 năm 2019, Công ty đã thông báo về phương án trả cổ tức bằng tiền mặt với tỉ lệ 9%.

Lưu Thị Luyện
Kế toán

Lại Thị Lan
Kế toán trưởng



Phạm Thái Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019