

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 48
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 48



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần, tiền thân là Công ty Xây dựng số 9 được thành lập từ việc hợp nhất XI nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định số 129/BXD-TC ngày 15 tháng 11 năm 1977 của Bộ Xây Dựng.

Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng và hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 04 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 03 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Hải Hà	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Phạm Thái Dương	Phó chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Trần Thạch Tân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2021)
Ông: Nguyễn Trọng Hiếu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Nguyễn Minh Thắng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2021)
Ông: Dương Văn Mậu	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2021)
Ông: Bùi Huy Thái	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2021)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Trần Thạch Tân	Tổng Giám đốc	
Ông: Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Quốc Linh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2021)
Ông: Chu Tùng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2021)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Bùi Tiến Luân	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Trần Mạnh Hiếu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Nguyễn Hồng Quân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Chu Quang Minh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)
Ông: Bùi Mạnh Tường	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 06 tháng 12 năm 2021)



## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Trần Thạch Tân**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 được lập ngày 31 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 01/01/2021 và 31/12/2021 đang phản ánh số lỗ lũy kế lần lượt là 108,938 tỷ đồng (bằng 90,78% Vốn góp của chủ sở hữu) và 107,247 tỷ đồng (bằng 89,37% Vốn góp của chủ sở hữu). Sự kiện này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục vì các lý do trình bày tại Thuyết minh số 1.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9, đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với các Báo cáo tài chính này tại ngày 05 tháng 03 năm 2021 đối với vấn đề Công ty chưa ghi nhận đầy đủ Giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu với số tiền là 111,07 tỷ đồng và Công ty đang trích lập thiếu dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền 10,02 tỷ đồng.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 đã thực hiện điều chỉnh hồi tố Giá vốn hàng bán và Dự phòng nợ phải thu khó đòi.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán,  
số: 0937-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
			31/12/2021 VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.135.953.236.638</b>	<b>1.049.247.780.144</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	3.858.780.839	3.575.295.915
111	1. Tiền		3.858.780.839	3.575.295.915
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	18.900.000.000	21.700.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		18.900.000.000	21.700.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		846.089.651.930	811.662.704.378
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	616.401.572.515	717.566.717.289
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	26.595.288.373	9.369.255.056
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	66.759.615.028	2.419.615.028
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	150.350.614.656	96.229.586.191
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.017.438.642)	(13.922.469.186)
140	IV. Hàng tồn kho	10	262.053.612.330	212.251.025.089
141	1. Hàng tồn kho		262.053.612.330	212.251.025.089
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.051.191.539	58.754.762
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	86.212.857	58.754.762
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.072.105.636	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.892.873.046	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>51.973.381.941</b>	<b>63.705.547.584</b>
220	I. Tài sản cố định		28.200.365.849	33.626.052.346
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	27.707.242.963	33.114.166.202
222	- Nguyên giá		135.944.483.735	142.342.034.776
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(108.237.240.772)	(109.227.868.574)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	493.122.886	511.886.144
228	- Nguyên giá		662.200.000	662.200.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(169.077.114)	(150.313.856)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	6.979.084.013	25.835.410.966
231	- Nguyên giá		204.626.971.103	204.626.971.103
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(197.647.887.090)	(178.791.560.137)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	313.866.000	313.866.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.800.000.000	1.800.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.486.134.000)	(1.486.134.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		16.480.066.079	3.930.218.272
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	15.583.587.185	2.950.447.939
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	896.478.894	979.770.333
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.187.926.618.579</b>	<b>1.112.953.327.728</b>




## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/2021(Đã điều chỉnh)
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.178.360.054.675</b>	<b>1.105.077.945.869</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.085.833.039.425</b>	<b>1.104.102.297.924</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	266.199.249.404	334.066.635.825
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	195.212.980.839	83.412.991.820
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	143.489.884	20.474.151.953
314	4. Phải trả người lao động		8.362.947.490	19.089.497.631
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	139.175.248.336	150.010.245.334
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.434.581.475	2.412.302.508
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	88.849.063.446	63.430.160.943
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	385.926.597.992	430.603.831.351
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		528.880.559	602.480.559
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>92.527.015.250</b>	<b>975.647.945</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	92.527.015.250	975.647.945
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.566.563.904</b>	<b>7.875.381.859</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>9.566.563.904</b>	<b>7.875.381.859</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(3.186.169.620)	(3.186.169.620)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(107.247.266.476)	(108.938.448.521)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(108.938.448.521)	(9.595.118.219)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		1.691.182.045	(99.343.330.302)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.187.926.618.579</b>	<b>1.112.953.327.728</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu



Phạm Quốc Anh

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Trần Thạch Tân

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	
			Năm 2021 VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	209.881.535.293	749.165.745.290
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		209.881.535.293	749.165.745.290
11	4. Giá vốn hàng bán	25	172.487.923.386	804.549.818.083
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.393.611.907	(55.384.072.793)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	14.825.087.594	5.568.688.732
22	7. Chi phí tài chính	27	36.191.988.514	27.789.069.374
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		33.470.983.082	25.268.831.403
25	8. Chi phí bán hàng	28	-	10.172.727
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	16.491.399.799	22.739.419.189
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(464.688.812)	(100.354.045.351)
31	11. Thu nhập khác	30	5.447.653.627	1.528.312.770
32	12. Chi phí khác	31	2.398.377.882	452.099.741
40	13. Lợi nhuận khác		3.049.275.745	1.076.213.029
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.584.586.933	(99.277.832.322)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	810.113.449	65.497.980
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	83.291.439	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>1.691.182.045</u>	<u>(99.343.330.302)</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	<u>145</u>	<u>(8.494)</u>

Người lập biểu



Phạm Quốc Anh

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Trần Thạch Tân



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		2.584.586.933	(99.277.832.322)
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		40.603.747.775	36.109.789.910
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		23.910.178.201	13.814.345.435
03	- Các khoản dự phòng		94.969.456	(356.462.271)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(16.872.382.964)	(2.616.924.657)
06	- Chi phí lãi vay		33.470.983.082	25.268.831.403
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		43.188.334.708	(63.168.042.412)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		40.328.154.947	87.183.931.219
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(49.802.587.241)	185.502.091.852
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		104.739.551.500	(55.381.681.775)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(12.660.597.341)	9.454.087.901
14	- Tiền lãi vay đã trả		(19.962.183.961)	(25.134.897.485)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.918.394.951)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(73.600.000)	(164.500.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		102.838.677.661	138.290.989.300
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.419.315.619	2.806.818.182
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(84.640.000.000)	(21.700.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		23.100.000.000	2.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.242.725.003	1.101.970.331
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		(57.877.959.378)	(15.791.211.487)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		148.182.493.271	332.757.376.102
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(192.859.726.630)	(469.796.678.056)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(44.677.233.359)	(137.039.301.954)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		283.484.924	(14.539.524.141)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.575.295.915	18.114.820.056
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>3.858.780.839</u>	<u>3.575.295.915</u>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Phạm Quốc Anh

Kế toán trưởng

Lại Thị Lan

Tổng Giám đốc



Trần Thạch Tân

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần, tiền thân là Công ty Xây dựng số 9 được thành lập từ việc hợp nhất Xí nghiệp xây dựng số 9 thuộc Công ty xây dựng Xuân Hòa, đội ván khuôn trượt công trường K3 thuộc Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định số 129/BXD-TC ngày 15 tháng 11 năm 1977 của Bộ Xây Dựng.

Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 theo Quyết định số 1731/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng và hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103007318 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 04 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 03 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 5 Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 đồng; tương đương 12.000.000 cổ phần; Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 200 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 278 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh Bất động sản, xây lắp, cung cấp dịch vụ và thương mại.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng nhà ở, các công trình giao thông, thủy lợi, buru 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;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải, dịch vụ trông giữ xe.

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

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường thường theo thời gian thi công của các công trình/ dự án.
- Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.



**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

- Tại thời điểm 31/12/2021, khoản lỗ lũy kế là 107,247 tỷ đồng bằng 89,37% Vốn góp của chủ sở hữu (tại thời điểm 01/01/2021 là 108,938 tỷ đồng bằng 90,78% Vốn góp của chủ sở hữu). Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng với kế hoạch hoạt động kinh doanh trong năm tới của Công ty có nhiều chuyển biến tích cực. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.
- Trong năm, Công ty chủ yếu thi công tiếp các phần việc của hợp đồng đã ký năm trước chuyển sang, các hợp đồng cũ đã vào giai đoạn kết thúc, sản lượng thực hiện không lớn, giá trị sản lượng thực hiện của các hợp đồng mới chưa được nghiệm thu sản lượng trong năm. Vì vậy, doanh thu hoạt động xây lắp giảm mạnh so với năm 2020 (giảm 624 tỷ đồng, tương đương 87,89%). Về mảng kinh doanh Bất động sản, Công ty đang tiếp tục bàn giao cho khách hàng các dự án Nghi Phú - Thành Phố Vinh và dự án Chi Đông - Quang Minh dẫn đến doanh thu Bất động sản tăng 35,72 tỷ đồng so với năm 2020. Ngoài ra, trong năm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với hợp đồng thuê văn phòng dài hạn, chi tiết xem thêm tại Thuyết minh số 24.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 tại Ninh Bình (*)	Phố Phúc Trì, Phường Nam Thành, TP Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

(\*) Chi nhánh đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 14/04/2021 theo Quyết định số 134/2021/QĐ/VC9-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty.

**2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

**2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**2.3. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.



#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.5. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được 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 góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

### 2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán và ước tính tổn thất có thể xảy ra.

## 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Các tài sản khác	05 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất	47 năm
- Phần mềm quản lý	10 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	20 năm

## 2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
- Máy móc, thiết bị	10 - 20 năm

Tòa nhà Vinaconex 9 tại Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội chủ yếu được sử dụng để cho thuê, Công ty chỉ sử dụng một phần nhỏ diện tích để sử dụng. Vì vậy toàn bộ giá trị tài sản của tòa nhà này được Công ty theo dõi trên khoản mục "Bất động sản đầu tư".

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.



## 2.10. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 24 tháng.

## 2.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.12. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước công trình xây lắp, dự án Bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.



## 2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp sau đây:

a) Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:

- Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ;
- Cổ phiếu lẻ mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Cổ phiếu lô lẻ mua lại theo yêu cầu của cổ đông.

b) Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thưởng theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.17. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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



#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

#### *Doanh thu 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, 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 năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### **2.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.



Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

## 2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

## 2.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.23. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.



### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	123.553.779	73.360.889
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.735.227.060	3.501.935.026
	<b>3.858.780.839</b>	<b>3.575.295.915</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	18.900.000.000	-	21.700.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	18.900.000.000	-	21.700.000.000	-
	<b>18.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>21.700.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có giá trị 18.900.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây với lãi suất từ 4,9%/năm đến 6%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây.

#### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản đầu tư khác</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)
	<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 chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Đầu tư vào đơn vị khác:** Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	TP. Hồ Chí Minh	0,90%	0,90%	Thi công xây lắp và xuất khẩu lao động
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Bình Dương	1,37%	1,37%	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao khác

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Ban Điều hành Thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	258.214.693.850	-	260.574.135.378	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long	70.479.805.546	-	70.479.805.546	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	-	-	33.195.180.591	-
- Công ty Cổ phần ADG Holding	24.167.178.074	-	28.681.993.100	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	14.032.686.056	-	16.032.686.056	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	29.513.410.469	-	29.630.955.657	-
- Công ty Cổ phần Xi măng Xuân Thành	17.152.524.700	-	55.659.533.700	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.088.186.660	-	23.666.547.099	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bảo Phúc	61.367.200.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	126.385.887.160	(12.433.490.887)	199.645.880.162	(12.533.490.887)
	<b>616.401.572.515</b>	<b>(12.433.490.887)</b>	<b>717.566.717.289</b>	<b>(12.533.490.887)</b>
<b>Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	-	-	<b>284.389.425.258</b>	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1	3.180.967.062	-	4.803.203.987	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bùi Gia Trang	31.331.347	-	1.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội thất Sài Gòn Xanh	13.413.253.375	-	-	-
- Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư Huy Hoàng	2.248.058.300	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	7.721.678.289	(1.199.558.362)	3.066.051.069	(1.111.164.906)
	<b>26.595.288.373</b>	<b>(1.199.558.362)</b>	<b>9.369.255.056</b>	<b>(1.111.164.906)</b>



**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới (1)	350.000.000	-	850.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9.1 (2)	1.569.615.028	-	1.569.615.028	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (3)	43.840.000.000	-	-	-
- Phải thu đối tác thương mại về cho vay (4)	21.000.000.000	-	-	-
	<b>66.759.615.028</b>	<b>-</b>	<b>2.419.615.028</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>850.000.000</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

**Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:**

(1) Khế ước vay vốn ngày 01/04/2014 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 và Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn vay: 02 tháng kể từ ngày chuyển tiền;
- Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 350.000.000 đồng.

(2) Khế ước vay vốn ngày 27/11/2015 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9.1, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Trả nợ tiền mua vật tư cho Công ty Cổ phần Thép và Vật tư tổng hợp;
- Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày chuyển tiền;
- Lãi suất cho vay: 7,2%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 1.569.615.028 đồng.

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 129/2021/LC/T&D ngày 28/10/2021 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 và Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Hình thức đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư T&D chịu trách nhiệm nghiên cứu lựa chọn phương thức đầu tư;
- Thời hạn đầu tư: 12 tháng;
- Lợi nhuận hợp tác đầu tư: Thống nhất sau khi kết thúc thời hạn hợp tác; Trường hợp chưa có kế hoạch kinh doanh từ hoạt động hợp tác thì sẽ thực hiện tính lãi 7%/năm; Kết thúc thời hạn hợp tác đầu tư mà không thể thực hiện nội dung theo thỏa thuận thì ấn định tỷ lệ 7%/năm đối với giá trị khoản hợp tác đầu tư.
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 43.840.000.000 đồng.
- Đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam đã hoàn trả tiền hợp tác đầu tư theo các phụ lục hợp đồng đã ký kết, số tiền 25.500.000.000 đồng đã thực hiện tính lãi đến 31/12/2021 với lãi suất 7%/năm. Đối với khoản hợp tác còn lại, hoạt động hợp tác đầu tư đang trong quá trình triển khai chưa phát sinh doanh thu, chi phí trong năm, Công ty đã thực hiện tính lãi đến 31/12/2021 với lãi suất 7%/năm.

(4) Hợp đồng cho vay số 3012/2021/HĐV ngày 30/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 và đối tác cho vay, thời hạn vay 06 tháng, số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 21.000.000.000 đồng.

## 8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng cho đội thi công xây lắp	46.960.528.774	-	21.508.238.711	-
- Tạm ứng cho Cán bộ công nhân viên	548.617.389	(35.000.000)	752.404.747	-
- Ký cược, ký quỹ	16.497.680.868	-	866.473.310	-
- Phải thu khác	86.343.787.625	(349.389.393)	73.102.469.423	(277.813.393)
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma (i)	29.831.486.607	-	27.876.486.607	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (i)	37.704.866.316	-	35.139.704.329	-
+ Công ty Cổ phần Nhà Việt (i)	6.112.998.428	-	5.749.481.252	-
+ Phải thu lãi chậm thanh toán Dự án An Khánh	8.453.095.688	-	-	-
+ Các khoản phải thu khác	4.241.340.586	(349.389.393)	4.336.797.235	(277.813.393)
	<b>150.350.614.656</b>	<b>(384.389.393)</b>	<b>96.229.586.191</b>	<b>(277.813.393)</b>
<b>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	-	-	<b>438.921.741</b>	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

(i) Tiền tạm ứng cho nhà thầu phụ theo khối lượng đã được Chủ đầu tư xác nhận, nhưng chưa đủ điều kiện thanh toán theo giai đoạn.

Khoản tiền tạm ứng sẽ được Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 thu lãi, nếu tạm ứng trước thời điểm đủ điều kiện thanh toán giai đoạn hoặc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 phải trả lãi nếu thanh toán chậm so với thời điểm đủ điều kiện thanh toán theo giai đoạn.



## 9. NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	33.908.786.782	21.475.295.895	34.008.786.782	21.475.295.895
Công ty Cổ phần Cosevco 6	9.161.176.023	-	9.261.176.023	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang (*)	6.157.059.936	6.157.059.936	6.157.059.936	6.157.059.936
Các đối tượng khác	18.590.550.823	15.318.235.959	18.590.550.823	15.318.235.959
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	2.086.617.889	887.059.527	2.086.617.889	975.452.983
+ <i>Phải thu khác</i>	1.976.096.198	1.591.706.805	1.734.656.198	1.456.842.805
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu	1.118.898.042	1.118.898.042	-	-
+ <i>Công ty Cổ phần Xi măng Bắc Giang - Tiền lãi trả chậm (*)</i>	1.118.898.042	1.118.898.042	-	-
	<b>39.090.398.911</b>	<b>25.072.960.269</b>	<b>37.830.060.869</b>	<b>23.907.591.683</b>

(\*) Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2021/QĐST-KDTM ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang tỉnh Bắc Giang, Công ty Xi măng Bắc Giang có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc là 6.157.059.936 đồng và số tiền lãi tính từ ngày 31/12/2018 đến ngày 07/01/2021 là 1.118.898.042 đồng.

## 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.606.524.436	-	215.974.229	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	260.447.087.894	-	212.035.050.860	-
	<b>262.053.612.330</b>	<b>-</b>	<b>212.251.025.089</b>	<b>-</b>

**Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:**

	31/12/2021		01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>	<b>106.887.998.142</b>	-	<b>68.905.500.630</b>	-
Dự án Khu đô thị Nghi Phú - Thành phố Vinh (*)	33.704.042.065	-	45.815.661.239	-
Dự án Khu đô thị Chi Đông - Quang Minh (**)	73.183.956.077	-	23.089.839.391	-
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>153.559.089.752</b>	-	<b>143.129.550.230</b>	-
Công trình xây dựng chung cư CH4A, CH4B TP. Hạ Long	7.675.365.242	-	7.406.713.607	-
Công trình thi công kết cấu BTCT và hoàn thiện dự án Holiday Viêng Chăn - Lào	9.694.649.023	-	10.287.967.777	-
Công trình thi công phần thân và hoàn thiện dự án Phố đi bộ Quảng Ninh	7.519.968.764	-	7.326.557.468	-
Công trình thi công móng hầm, thân thô và hoàn thiện cơ bản PK3+1 Dự án Vincy Ocean Park	36.100.085.850	-	41.388.915.814	-
Dự án Vincy Ocean Park - Khu biệt thự thấp tầng	9.176.364.442	-	13.304.158.641	-
Công trình xây dựng dây chuyền 3 Nhà máy Xi măng Xuân Thành	15.630.371.933	-	32.683.406.428	-
Công trình xây dựng Nhà máy nước sạch Quảng Châu - Quảng Bình	14.165.875.442	-	-	-
Công trình gói thầu 03 xây dựng đoạn Phan Thiết - Dầu Giây thuộc cao tốc Bắc Nam	14.726.840.834	-	1.946.053.146	-
Các công trình khác	38.869.568.222	-	28.785.777.349	-
	<b>260.447.087.894</b>	-	<b>212.035.050.860</b>	-

(\*) Dự án Khu đô thị mới Tây đại lộ Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, Thành Phố Vinh với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9;
- Tổng mức đầu tư dự án: Lô 1 tại xóm 2 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 345.609.303.000 đồng; Lô 2 tại xóm 19 xã Nghi Phú với tổng mức đầu tư là 584.847.898.000 đồng;
- Quy mô dự án: 125.381,9 m<sup>2</sup>;
- Tình trạng dự án đến 31/12/2021: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2021 là 124.155 m<sup>2</sup>, diện tích đã bán trong năm 2021 là 1.754,6 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, dự án đang trong giai đoạn quyết toán nên Công ty vẫn trình bày trên Khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang".
- Giá trị hàng tồn kho là sản phẩm phòng Tầng 1 chung cư CTA khu đô thị Nghi Phú, Vinh, Nghệ An dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 3.817.581.606 đồng.

(\*\*) Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Chi Đông, Mê Linh, Hà Nội (giai đoạn 1) với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9;
- Tổng mức đầu tư dự án: 140.067.506.675 đồng;
- Quy mô dự án: 117.472,2 m<sup>2</sup>;
- Tình trạng dự án đến 31/12/2021: Dự án cơ bản đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng. Cụ thể, diện tích đã bàn giao lũy kế đến 31/12/2021 là 98.253,7 m<sup>2</sup>, diện tích đã bán trong năm 2021 là 2.706,2 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, dự án đang trong giai đoạn quyết toán nên Công ty vẫn trình bày trên Khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang".

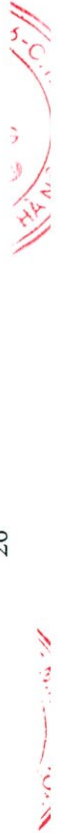


**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	19.000.547.569	94.176.561.836	15.552.372.204	8.917.240.728	4.695.312.439	142.342.034.776
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.198.173.874)	(5.169.377.167)	(30.000.000)	-	(6.397.551.041)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.000.547.569</b>	<b>92.978.387.962</b>	<b>10.382.995.037</b>	<b>8.887.240.728</b>	<b>4.695.312.439</b>	<b>135.944.483.735</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	11.680.699.283	70.062.086.693	14.769.315.259	8.719.353.895	3.996.413.444	109.227.868.574
- Khấu hao trong năm	294.446.234	4.332.897.611	249.579.444	41.072.726	117.091.975	5.035.087.990
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.193.834.350)	(4.801.881.442)	(30.000.000)	-	(6.025.715.792)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.975.145.517</b>	<b>73.201.149.954</b>	<b>10.217.013.261</b>	<b>8.730.426.621</b>	<b>4.113.505.419</b>	<b>108.237.240.772</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	7.319.848.286	24.114.475.143	783.056.945	197.886.833	698.898.995	33.114.166.202
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>7.025.402.052</b>	<b>19.777.238.008</b>	<b>165.981.776</b>	<b>156.814.107</b>	<b>581.807.020</b>	<b>27.707.242.963</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 403.138.542 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.258.288.971 VND.



## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	500.000.000	109.200.000	53.000.000	662.200.000
Số dư cuối năm	<b>500.000.000</b>	<b>109.200.000</b>	<b>53.000.000</b>	<b>662.200.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	17.282.446	103.725.040	29.306.370	150.313.856
- Khấu hao trong năm	10.638.298	5.474.960	2.650.000	18.763.258
Số dư cuối năm	<b>27.920.744</b>	<b>109.200.000</b>	<b>31.956.370</b>	<b>169.077.114</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	482.717.554	5.474.960	23.693.630	511.886.144
Tại ngày cuối năm	<b>472.079.256</b>	-	<b>21.043.630</b>	<b>493.122.886</b>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 109.200.000 VND.

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	152.934.601.651	51.692.369.452	204.626.971.103
Số dư cuối năm	<b>152.934.601.651</b>	<b>51.692.369.452</b>	<b>204.626.971.103</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	129.766.001.073	49.025.559.064	178.791.560.137
- Khấu hao trong năm	16.869.750.940	1.986.576.013	18.856.326.953
Số dư cuối năm	<b>146.635.752.013</b>	<b>51.012.135.077</b>	<b>197.647.887.090</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	23.168.600.578	2.666.810.388	25.835.410.966
Tại ngày cuối năm	<b>6.298.849.638</b>	<b>680.234.375</b>	<b>6.979.084.013</b>

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

Tại ngày 31/12/2021, Bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 6.979 triệu đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 23.169 triệu đồng) được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 15)



**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Phí bảo hiểm	74.505.205	52.746.428
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.707.652	6.008.334
	<u>86.212.857</u>	<u>58.754.762</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	298.058.343	2.495.411.709
- Chi phí sửa chữa lớn	150.871.609	363.563.888
- Chi phí thuê văn phòng tầng 21 và tầng 22 tòa nhà VC9	15.119.802.164	-
- Các khoản khác	14.855.069	91.472.342
	<u>15.583.587.185</u>	<u>2.950.447.939</u>

**15. CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngân hàng	266.223.831.351	266.223.831.351	121.822.493.271	166.499.726.630	221.546.597.992	221.546.597.992
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (1)	124.696.444.725	124.696.444.725	94.234.847.917	113.223.687.262	105.707.605.380	105.707.605.380
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (2)	79.559.051.905	79.559.051.905	-	7.647.225.862	71.911.826.043	71.911.826.043
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (3)	61.968.334.721	61.968.334.721	27.587.645.354	45.628.813.506	43.927.166.569	43.927.166.569
- Vay đối tượng khác	164.380.000.000	164.380.000.000	26.360.000.000	26.360.000.000	164.380.000.000	164.380.000.000
+ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (4)	164.380.000.000	164.380.000.000	-	-	164.380.000.000	164.380.000.000
+ Các đối tượng khác	-	-	26.360.000.000	26.360.000.000	-	-
	<b>430.603.831.351</b>	<b>430.603.831.351</b>	<b>148.182.493.271</b>	<b>192.859.726.630</b>	<b>385.926.597.992</b>	<b>385.926.597.992</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Hợp đồng tín dụng số 01/2020/178628/HĐTD ngày 01/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng 01/2020/178628/HĐTD ngày 01/09/2021 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 350.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
  - + Thời hạn vay: Kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 30/11/2021 hoặc khi có phê duyệt giới hạn tín dụng ngắn hạn 2021 - 2022 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, tùy thời điểm nào đến trước;
  - + Lãi suất cho vay: Xác định trong từng khế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất của Ngân hàng từng kỳ;



- + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay, bao gồm:
    - Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng giá trị 2.000.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 05/2017/178628/HĐBĐ ngày 23/08/2017;
    - Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng giá trị 5.000.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/2017/178628/HĐBĐ ngày 27/06/2017;
    - Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng giá trị 10.000.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 02/2017/178628/HĐBĐ ngày 08/08/2017;
    - Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng giá trị 1.900.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng cầm cố tiền gửi số: 01/2021/178628/HĐBĐ ngày 01/04/2021;
  - Danh mục tài sản cố định được nêu trong Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2020/178628/HĐBĐ ngày 28/04/2020.
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 105.707.605.380 đồng.
- (2) Hợp đồng tín dụng số 01/2021/178628/HĐTD ngày 30/09/2020 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng 01/2021/178628/HĐTD ngày 20/04/2021 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 đồng (trong đó, hạn mức cho vay ngắn hạn là 100.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh là 100.000.000.000 đồng);
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh;
  - + Thời hạn vay: Kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 30/11/2021 và đã được cơ cấu lại thời gian trả nợ đối với khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, lịch trả nợ gốc đã cơ cấu bắt đầu từ ngày 20/04/2022 và kết thúc ngày 15/10/2022;
  - + Lãi suất cho vay: Xác định trong từng khế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất của Ngân hàng từng kỳ;
  - + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay, bao gồm:
    - Sàn văn phòng Tầng 1 chung cư CTA khu đô thị Nghi Phú, Vinh, Nghệ An theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2020/178628/HĐBĐ ngày 27/03/2020.
    - Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hoàn thành từ các Hợp đồng số 0373/2010/HĐ-XD ký ngày 05/10/2010 và số 06/2012/HĐ-XD ký ngày 01/10/2012 (Khu đô thị mới Bắc An Khánh,
    - Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành từ Hợp đồng thi công xây dựng số 2205/2019/HĐXD/VCOP/ĐTGL-VC9 ngày 22/05/2020 (Dự án Vinciity thấp tầng);
    - Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành từ Hợp đồng số 2203/2019/HĐKT/VC-VN9 ngày 22/03/2019 (Dự án khách sạn Holiday Viêng Chăn - Lào).
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 71.911.826.043 đồng.
- (3) Hợp đồng tín dụng số 1709/2021/HĐCVHM/NHCT326 - VC9 ngày 27/09/2021 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và phục vụ hoạt động chi trả lương và các chi phí hợp lý khác cho cán bộ khối văn phòng, quản lý;
  - + Thời hạn vay: Kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 31/10/2021 và đã được cơ cấu lại thời gian trả nợ đối với khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, lịch trả nợ gốc đã cơ cấu bắt đầu từ ngày 25/05/2022 và kết thúc ngày 25/10/2022;
  - + Lãi suất cho vay: Xác định trong từng khế ước nhận nợ;
  - + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên vay là 3.131,28 m2 diện tích sàn trên 5.390,92 m2 diện tích sàn xây dựng của các tầng 1, 4, 5, 6, 20, 21, 25 và toàn bộ cơ sở hạ tầng, máy móc thiết bị của tòa nhà Vinaconex 9 tại Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo các hợp đồng thế chấp tài sản số: 06/2013/NHCT326-VC9 ngày 19/12/2013 và 08/2013/NHCT326-VC9 ngày 17/12/2013;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 43.927.166.569 đồng.

(4) Là khoản Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam cho vay theo các phụ lục hợp đồng kinh tế để thực hiện dự án "Khu đô thị Bắc An Khánh", với lãi suất vay 3,6%/năm, thời điểm dừng tính lãi từ thời điểm 31/12/2018, bao gồm:

- + Phụ lục số 09/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 10/02/2015;
- + Phụ lục số 10/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 21/05/2015;
- + Phụ lục số 11/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 25/11/2015;
- + Phụ lục số 12/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 22/12/2015;
- + Phụ lục số 13/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 29/07/2016;
- + Phụ lục số 15/PL hợp đồng thi công số 0378/2010/HĐ-XD ký ngày 26/12/2017;
- + Phụ lục số 08/PL hợp đồng thi công số 0379/2010/HĐ-XD ký ngày 26/02/2017.
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và phục vụ hoạt động chi trả lương và các chi phí hợp lý khác cho cán bộ khối văn phòng, quản lý;
- + Lãi suất cho vay: 3,6%/năm, thời điểm dừng tính lãi từ thời điểm 31/12/2018;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 164.380.000.000 đồng.

**b) Các khoản vay đối với các bên liên quan**

Mối quan hệ	31/12/2021		01/01/2021 (Đã điều chỉnh)	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi (*) VND
Vay	-	-	164.380.000.000	14.339.374.841
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	-	164.380.000.000	14.339.374.841
	-	-	<b>164.380.000.000</b>	<b>14.339.374.841</b>

Cổ đông lớn

(\*) Lãi vay phải trả tương ứng với khoản vay được trình bày trên Khoản mục Vay ngắn hạn.



31





**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	55.320.275.133	55.320.275.133	55.320.275.133	55.320.275.133
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	54.670.316.435	54.670.316.435	54.670.316.435	54.670.316.435
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Thịnh	11.659.768.500	11.659.768.500	37.552.883.100	37.552.883.100
- Phải trả các đối tượng khác	144.548.889.336	144.548.889.336	186.523.161.157	186.523.161.157
	<b>266.199.249.404</b>	<b>266.199.249.404</b>	<b>334.066.635.825</b>	<b>334.066.635.825</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	-	-	<b>3.291.302.119</b>	<b>3.291.302.119</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.570.589.518	6.061.214.568
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng nước DNP Quảng Bình	32.688.453.042	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TNG	14.000.000.000	-
- Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	61.103.977.329	-
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt	6.600.000.000	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	67.249.960.950	77.351.777.252
	<b>195.212.980.839</b>	<b>83.412.991.820</b>
<b>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	-	<b>6.061.214.568</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	đầu năm	đầu năm	trong năm	trong năm	cuối năm	cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	19.812.434.300	10.419.987.169	30.232.421.469	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	215.408.456	810.113.449	2.918.394.951	1.892.873.046	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	295.682.212	83.821.046	268.578.342	-	110.924.916
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	150.626.985	3.176.487.705	3.294.549.722	-	32.564.968
	-	<b>20.474.151.953</b>	<b>14.490.409.369</b>	<b>36.713.944.484</b>	<b>1.892.873.046</b>	<b>143.489.884</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	3.360.581.227	316.068.048
- Chi phí đất thương phẩm Dự án Chi Đông (i)	75.211.018.348	73.286.497.549
- Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chi Đông (ii)	52.525.874.155	50.629.334.146
- Trích trước chi phí hạ tầng và xây dựng nhà Dự án Nghi Phú (ii)	2.934.541.353	4.704.192.309
- Trích trước chi phí hạ tầng Khu nhà ở Ninh Bình (iii)	670.399.065	670.399.065
- Chi phí phải trả về xây lắp (iii)	4.281.227.302	20.075.327.021
- Chi phí phải trả khác	191.606.886	328.427.196
	<b>139.175.248.336</b>	<b>150.010.245.334</b>
<b>Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan</b>		
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>	-	<b>2.851.398.525</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 Công ty ước tính sẽ trả lại Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho giá trị đất thương phẩm đã được phân ánh vào giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ của Công ty tương ứng với diện tích đất thương phẩm đã bàn giao lũy kế đến thời điểm 31/12/2021 là 98.253,7 m<sup>2</sup>. Chi tiết tại Thuyết minh số 10.

(ii) Các chi phí này phân ánh chi phí xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà theo dự toán nhưng chưa đủ hồ sơ 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 phân ánh giá trị khối lượng công việc đã hoàn thành phải trả các nhà thầu phụ cho các Dự án thi công đã hoàn thành và ký Biên bản nghiệm thu trong năm.

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	1.306.058.835	977.551.769
- Bảo hiểm xã hội	5.045.757.205	5.096.276.636
- Bảo hiểm y tế	5.262.656	54.519.239
- Bảo hiểm thất nghiệp	8.061.744	28.530.712
- Phải trả về cổ phần hóa	34.580.000	34.580.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	328.520.842	571.881.021
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.426.000	6.426.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	82.114.396.164	56.660.395.566
+ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (i)	51.039.785.888	34.138.428.575
+ Lãi chậm thanh toán phải trả (ii)	19.341.391.494	8.167.290.374
+ Phải trả tổ đội thi công	2.784.686.963	5.635.513.810
+ Kinh phí bảo trì	4.567.163.896	4.531.194.568
+ Đặt cọc mua dự án Khu đô thị mới Chi Đông	-	500.000.000
+ Phải trả khác	4.381.367.923	3.687.968.239
	<b>88.849.063.446</b>	<b>63.430.160.943</b>

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	125.015.250	975.647.945
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	92.402.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần VII Land (iii)</i>	92.402.000.000	-
	<b>92.527.015.250</b>	<b>975.647.945</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
- Bảo hiểm xã hội	5.045.757.205	5.096.276.636
	<b>5.045.757.205</b>	<b>5.096.276.636</b>
<b>d) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>		
	-	<b>34.138.428.575</b>

*Ghi chú:*

(i) Phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam bao gồm:	51.039.785.888	34.138.428.575
+ Nợ vay vốn theo kế ước	28.138.375.277	15.138.375.277
+ Lãi vay	22.134.654.991	14.391.374.481
+ Các khoản phải trả khác	766.755.620	4.608.678.817
(ii) Lãi chậm thanh toán phải trả (Chi tiết tại Thuyết minh số 8(i))	10.888.295.806	8.167.290.374
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	4.324.814.243	3.205.962.367
+ Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	6.563.481.563	4.961.328.007

(iii) Là khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐHTKD/VIILAND-VC9 giữa Công ty Cổ phần VII Land và Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 về quyền quản lý, vận hành và khai thác một phần Tòa tháp văn phòng cho thuê, cụ thể như sau:

- + Tên tài sản hợp tác: Tòa tháp Văn phòng Vinaconex 9 tại Lô HH 2-2, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- + Giá trị góp vốn: 154.000.000.000 VND;
- + Thời gian hợp tác: 40 năm kể từ ngày góp vốn;
- + Phân chia lợi nhuận: 50% của khoản lợi nhuận;
- + Giá trị góp vốn tới thời điểm 31/12/2021 là: 92.402.000.000 đồng.
- + Đến thời điểm 31/12/2021, hoạt động hợp tác đầu tư đang trong quá trình triển khai chưa phát sinh doanh thu, chi phí trong năm.

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Doanh thu cho thuê hoạt động tòa nhà Vinaconex 9	1.434.581.475	2.412.302.508
	<b>1.434.581.475</b>	<b>2.412.302.508</b>

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 Lô HH2-2, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng thuê hoạt động, cụ thể:

- Ghi nhận doanh thu trong năm: 12.618.606.778 đồng.
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2021: 1.434.581.475 đồng.



**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng	
<b>Số dư đầu năm trước (Đã điều chỉnh)</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>34.843.684.000</b>	<b>(3.186.169.620)</b>	<b>21.826.168.646</b>	<b>(66.264.970.865)</b>	<b>107.218.712.161</b>	
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(20.937.976.389)	(20.937.976.389)	
Điều chỉnh Giá vốn hàng bán bị ghi nhận thiếu (*)	-	-	-	-	(78.303.761.622)	(78.303.761.622)	
Trích lập dự phòng Công nợ phải thu khó đòi (*)	-	-	-	-	(101.592.291)	(101.592.291)	
Nguồn Quỹ thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển để giảm một phần lỗ lũy kế (*)	-	(34.843.684.000)	-	(21.826.168.646)	56.669.852.646	-	
<b>Số dư cuối năm trước (Đã điều chỉnh)</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(3.186.169.620)</b>	<b>-</b>	<b>(108.938.448.521)</b>	<b>7.875.381.859</b>	
<b>Số dư đầu năm nay (Đã điều chỉnh)</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(3.186.169.620)</b>	<b>-</b>	<b>(108.938.448.521)</b>	<b>7.875.381.859</b>	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	1.691.182.045	1.691.182.045	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(3.186.169.620)</b>	<b>-</b>	<b>(107.247.266.476)</b>	<b>9.566.563.904</b>	

(\*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 ngày 14/03/2022 quyết định thông qua các nội dung:

- + Điều chỉnh Giá vốn hàng bán ghi nhận thiếu;
- + Trích lập dự phòng Công nợ phải thu khó đòi;
- + Dùng nguồn Quỹ thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển để giảm một phần lỗ lũy kế.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	0,00%	43.200.000.000	36,00%
Ông Nguyễn Minh Quang	23.200.000.000	19,33%	-	0,00%
Ông Trần Mạnh Hiếu	20.000.000.000	16,67%	-	0,00%
Cổ đông khác	76.800.000.000	64,00%	76.800.000.000	64,00%
	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	304.800	304.800
- Cổ phiếu phổ thông	304.800	304.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.695.200	11.695.200
- Cổ phiếu phổ thông	11.695.200	11.695.200
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.648.800.124	2.772.519.193



**24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	3.753.059.331	1.444.504.432
Doanh thu hợp đồng xây lắp	85.972.560.276	709.977.789.624
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.282.909.464	37.743.451.234
Doanh thu cho thuê dài hạn sản thương mại tòa nhà Vinaconex 9 Lô HH2-2, ghi nhận một lần (*)	62.152.000.000	-
Doanh thu bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	35.721.006.222	-
	<b>209.881.535.293</b>	<b>749.165.745.290</b>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

	17.299.147.386	49.962.097.499
--	----------------	----------------

(\*) Theo hợp đồng thuê văn phòng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9 - VC9 và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bảo Phúc cho thuê dài hạn đến ngày 27/12/2056, Công ty đã lựa chọn ghi nhận doanh thu một lần theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC cho các giao dịch này. Do thời gian thuê chiếm 100% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản và số tiền thu được trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm thuê là chiếm 100% giá trị hợp đồng. Vì vậy, Công ty ghi nhận Doanh thu và lợi nhuận trước thuế trong năm tăng thêm lần lượt 62.152.000.000 đồng và 43.617.973.420 đồng.

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2021	Năm 2020 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.745.139.377	1.444.504.432
Giá vốn hợp đồng xây lắp	112.128.259.249	781.374.212.299
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.801.176.472	21.731.101.352
Chi phí khấu hao tương ứng giá trị còn lại của phần diện tích cho thuê đã ghi nhận doanh thu một lần (*)	18.534.026.580	-
Giá vốn bán hạ tầng, nhà Khu đô thị	26.279.321.708	-
	<b>172.487.923.386</b>	<b>804.549.818.083</b>

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

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.371.806.906	1.204.870.330
Lãi trả chậm Dự án Khu đô thị An Khánh	8.453.095.688	4.363.818.402
Doanh thu hoạt động tài chính khác	185.000	-
	<b>14.825.087.594</b>	<b>5.568.688.732</b>

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	33.470.983.082	25.268.831.403
Lãi bán hàng trả chậm	2.721.005.432	2.520.237.971
	<b>36.191.988.514</b>	<b>27.789.069.374</b>

## 28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	10.172.727

## 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.818.182	76.313.826
Chi phí nhân công	12.614.780.255	12.563.516.226
Chi phí khấu hao tài sản cố định	886.978.907	1.484.468.393
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	94.969.456	(348.962.271)
Thuế, phí, và lệ phí	55.063.100	192.229.525
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.218.665.890	5.742.701.554
Chi phí khác bằng tiền	1.610.124.009	3.029.151.936
	<b>16.491.399.799</b>	<b>22.739.419.189</b>

## 30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.047.480.370	1.404.105.658
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ, thiết bị đã qua sử dụng	3.222.669.818	-
Tiền phạt thu được	169.855.910	73.498.788
Thu nhập khác	7.647.529	50.708.324
	<b>5.447.653.627</b>	<b>1.528.312.770</b>

## 31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính	2.246.685.281	104.840.484
Chi phí khác	151.692.601	347.259.257
	<b>2.398.377.882</b>	<b>452.099.741</b>



### 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(1.465.980.314)	(99.277.832.322)
Các khoản điều chỉnh tăng	8.156.860.227	20.172.484.067
- Chi phí không hợp lệ	2.138.380.202	472.341.396
- Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	6.018.480.025	19.700.142.671
Các khoản điều chỉnh giảm	(6.690.879.913)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(6.690.879.913)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	-	-
Khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay:	-	65.497.980
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	-	<b>65.497.980</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	4.050.567.247	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.050.567.247	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>810.113.449</b>	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	215.408.456	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(2.918.394.951)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>(1.892.873.046)</b>	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	810.113.449	65.497.980
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(1.892.873.046)</b>	<b>65.497.980</b>
<b>33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI</b>		
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	896.478.894	979.770.333
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>896.478.894</b>	<b>979.770.333</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	83.291.439	-
	<b>83.291.439</b>	<b>-</b>

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.691.182.045	(99.343.330.302)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.691.182.045	(99.343.330.302)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	11.695.200	11.695.200
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>145</b>	<b>(8.494)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	77.635.571.407	250.439.507.778
Chi phí nhân công	41.513.316.964	103.089.378.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.910.178.201	13.814.345.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.105.930.741	267.207.903.615
Chi phí khác bằng tiền	7.481.223.529	9.095.514.391
	<b>234.646.220.842</b>	<b>643.646.649.219</b>

**36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.858.780.839	-	3.575.295.915	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	766.752.187.171	(12.817.880.280)	813.796.303.480	(12.811.304.280)
Các khoản cho vay	85.659.615.028	-	24.119.615.028	-
	<b>856.270.583.038</b>	<b>(12.817.880.280)</b>	<b>841.491.214.423</b>	<b>(12.811.304.280)</b>



	Giá trị số kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
<b>Nợ phải trả tài chính</b>	VND	VND
Vay và nợ	385.926.597.992	430.603.831.351
Phải trả người bán, phải trả khác	447.575.328.100	398.472.444.713
Chi phí phải trả	139.175.248.336	150.010.245.334
	<b>972.677.174.428</b>	<b>979.086.521.398</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

##### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

##### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2021	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.858.780.839	-	-	3.858.780.839
Phải thu khách hàng, phải thu khác	753.934.306.891	-	-	753.934.306.891
Các khoản cho vay	85.659.615.028	-	-	85.659.615.028
	<b>843.452.702.758</b>	-	-	<b>843.452.702.758</b>

**Tại ngày 01/01/2021**

Tiền và các khoản tương đương tiền	3.575.295.915	-	-	3.575.295.915
Phải thu khách hàng, phải thu khác	800.984.999.200	-	-	800.984.999.200
Các khoản cho vay	24.119.615.028	-	-	24.119.615.028
	<b>828.679.910.143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>828.679.910.143</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	385.926.597.992	-	-	385.926.597.992
Phải trả người bán, phải trả khác	355.048.312.850	92.527.015.250	-	447.575.328.100
Chi phí phải trả	139.175.248.336	-	-	139.175.248.336
	<b>880.150.159.178</b>	<b>92.527.015.250</b>	<b>-</b>	<b>972.677.174.428</b>

**Tại ngày 01/01/2021**

Vay và nợ	430.603.831.351	-	-	430.603.831.351
Phải trả người bán, phải trả khác	397.496.796.768	975.647.945	-	398.472.444.713
Chi phí phải trả	150.010.245.334	-	-	150.010.245.334
	<b>978.110.873.453</b>	<b>975.647.945</b>	<b>-</b>	<b>979.086.521.398</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	148.182.493.271	332.757.376.102
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(192.859.726.630)	(469.796.678.056)

**38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.



### 39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động dịch vụ và các hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	85.972.560.276	35.721.006.222	88.187.968.795	209.881.535.293
<b>Lợi nhuận thuần từ động kinh doanh</b>	<b>(26.155.698.973)</b>	<b>9.441.684.514</b>	<b>54.107.626.366</b>	<b>37.393.611.907</b>
Tài sản bộ phận	813.944.640.229	134.565.710.751	234.137.422.917	1.182.647.773.897
Tài sản không phân bổ		-	-	5.278.844.682
<b>Tổng tài sản</b>	<b>813.944.640.229</b>	<b>134.565.710.751</b>	<b>234.137.422.917</b>	<b>1.187.926.618.579</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	850.935.958.932	138.775.484.528	179.756.783.166	1.169.468.226.626
Nợ phải trả không phân bổ		-	-	8.891.828.049
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>850.935.958.932</b>	<b>138.775.484.528</b>	<b>179.756.783.166</b>	<b>1.178.360.054.675</b>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

#### 40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan (*)	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	Đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VCG)
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 16 Vinaconex	Công ty con - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12 Vinaconex	Công ty liên kết - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Xây dựng Số 4 - Vinaconex	Công ty con - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	Công ty cùng tập đoàn Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	Công ty cùng tập đoàn Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	Công ty con Công ty Cổ phần Vimeco (Công ty con Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam)

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 15)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>17.299.147.386</b>	<b>49.962.097.499</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	17.299.147.386	49.962.097.499
<b>Mua hàng</b>	<b>-</b>	<b>16.523.952.860</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	8.119.202.614
Công ty Cổ phần Vimeco	-	2.969.707.273
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	-	1.669.508.812
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 25	-	157.654.545
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	3.076.241.411
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	-	531.638.205
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>8.453.095.688</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	8.453.095.688	-
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>16.196.376.198</b>	<b>4.288.823.945</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	16.196.376.198	4.288.823.945
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>4.361.568.585</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	4.361.568.585



Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2021	01/01/2021	
	VND	VND	
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>- 284.389.425.258</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	- 23.666.547.099		
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	- 260.574.135.378		
Công ty Cổ phần Vimeco	-	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16 Vinaconex	-	31.963.781	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4 -Vinaconex	-	116.779.000	
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>- 850.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	- 850.000.000		
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>- 438.921.741</b>		
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	-	38.500.570	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	-	400.421.171	
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>- 3.291.302.119</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12 -Vinaconex	-	3.291.302.119	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>- 6.061.214.568</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	6.061.214.568	
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>- 2.851.398.525</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	-	41.582.405	
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	2.809.816.120	
<b>Phải trả khác</b>	<b>- 34.138.428.575</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	34.138.428.575	
Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:			
	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
- Trần Thạch Tân	Tổng Giám đốc	361.240.000	-
- Phạm Thái Dương	Tổng Giám đốc (**)	-	346.580.000
- Bùi Huy Thái	Phó Tổng Giám đốc (**)	-	311.705.000
- Đoàn Ngọc Ba	Phó Tổng Giám đốc	310.760.000	321.504.000
- Trần Trung Hà	Phó Tổng Giám đốc	307.960.000	323.520.000
- Chu Tùng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	261.960.000	323.520.000
- Nguyễn Quốc Linh	Phó Tổng Giám đốc	45.920.000	-
		<b>1.287.840.000</b>	<b>1.626.829.000</b>

(\*) Từ ngày 15/11/2021 trở đi, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các đơn vị thành viên không còn là bên liên quan của Công ty.

(\*\*) Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc đã từ nhiệm trong năm 2020.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9 số 252/2021/NQ/VC9-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2021:

+ Kết quả chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty năm 2020 là: 0 đồng;

+ Phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty năm 2021 là: 0 đồng.

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

#### 41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 căn cứ vào Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 ngày 14/03/2022. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 được điều chỉnh cụ thể như sau:

Mã số	Số liệu trên Báo	Số liệu điều	Chênh lệch
	cáo tài chính năm trước VND	chỉnh lại VND	
<b>a/ Bảng cân đối kế toán</b>			
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>1.195.032.806.886</b>	<b>1.049.247.780.144 (145.785.026.742)</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>812.019.357.810</b>	<b>811.662.704.378 (356.653.432)</b>
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(13.565.815.754)	(13.922.469.186) (356.653.432)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>357.679.398.399</b>	<b>212.251.025.089 (145.428.373.310)</b>
1. Hàng tồn kho (**)	141	357.679.398.399	212.251.025.089 (145.428.373.310)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>1.258.738.354.470</b>	<b>1.112.953.327.728 (145.785.026.742)</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>153.660.408.601</b>	<b>7.875.381.859 (145.785.026.742)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>153.660.408.601</b>	<b>7.875.381.859 (145.785.026.742)</b>
2. Thặng dư vốn cổ phần (***)	421	34.843.684.000	- (34.843.684.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển (***)	421	21.826.168.646	- (21.826.168.646)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (***)	421	(19.823.274.425)	(108.938.448.521) (89.115.174.096)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>1.258.738.354.470</b>	<b>1.112.953.327.728 (145.785.026.742)</b>





	Mã số	Số liệu trên Báo	Số liệu điều	Chênh lệch
		cáo tài chính năm trước VND	chỉnh lại VND	
<b>b/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
4. Giá vốn hàng bán (**)	11	726.246.056.461	804.549.818.083	78.303.761.622
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	22.919.688.829	(55.384.072.793)	(78.303.761.622)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp (*)	25	22.637.826.898	22.739.419.189	101.592.291
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(21.948.691.438)	(100.354.045.351)	(78.405.353.913)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(20.872.478.409)	(99.277.832.322)	(78.405.353.913)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(20.937.976.389)	(99.343.330.302)	(78.405.353.913)

Ghi chú:

(\*) Trích lập dự phòng Nợ phải thu khó đòi;

(\*\*) Ghi nhận bổ sung Giá vốn hàng bán tương ứng với Doanh thu đã ghi nhận;

(\*\*\*) Giảm lỗ lũy kế từ Nguồn Thặng dư Vốn cổ phần và Quỹ Đầu tư phát triển.

Người lập biểu



Phạm Quốc Anh

Kế toán trưởng



Lại Thị Lan

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Trần Thạch Tân