

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Hà Nội, tháng 03 năm 2021

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 33

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch
Ông Vũ Thành Kiên	Ủy viên
Bà Phạm Thị Huyền Trang	Ủy viên
Ông Nguyễn Bảo Trung	Ủy viên
Ông Võ Thành Tâm	Ủy viên

**Ban Giám đốc**

Ông Vũ Thành Kiên	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2021)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Vũ Thành Kiên**  
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2021



Số: **44** /2021/BCKT-AVI-TC1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vinaconex 39**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16/03/2021 từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Giám đốc

Ban 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 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 đơn vị. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khó đòi, cụ thể: Phải thu của khách hàng số tiền khoảng 43,13 tỷ đồng; Ứng trước cho các tổ đội thi công liên quan đến các công trình đã quyết toán/ tạm dừng thi công lâu ngày với số tiền là khoảng 45,8 tỷ đồng; các khoản công nợ phải thu này phần lớn không được đối chiếu và đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước, một số khách hàng có số dư phải thu quá hạn mất khả năng thanh toán và có dấu hiệu dừng hoạt động kinh doanh. Công ty chưa lập dự phòng phải thu khó đòi đầy đủ theo các quy định hiện hành. Theo ước tính của chúng tôi, nếu được trích lập đầy đủ thì số dư khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2020 của Công ty sẽ tăng thêm số tiền khoảng 88,83 tỷ đồng, theo đó, kết quả kinh doanh năm 2020 của Công ty sẽ giảm với số tiền tương ứng.

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ - bên liên quan với số tiền khoảng 91,6 tỷ đồng kèm theo lãi phải thu tương ứng khoảng 20,138 tỷ đồng, các khoản gốc và lãi này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Công ty chưa đánh giá được khả năng triển khai các dự án đầu tư cũng như mức độ tổn thất (nếu có) từ việc đầu tư nêu trên. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng liên quan đến việc giá trị hợp lý của khoản đầu tư này cũng như khả năng thu hồi của khoản lãi phải thu. Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hợp lý và giá trị của các số liệu nêu trên.



Tại ngày 31/12/2020, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình liên quan đến Tổng Công ty xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) và các công trình liên quan đến các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam làm chủ đầu tư cũng như nhà thầu chính với số tiền khoảng 98,79 tỷ đồng. Số dư chi phí dở dang của các công trình nêu trên đã kéo dài qua nhiều năm, đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa hoàn thành việc quyết toán để thu hồi các khoản công nợ tồn đọng liên quan đến các công trình. Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản chi phí dở dang này tại ngày 31/12/2020, do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết nào phải điều chỉnh hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 tại ngày 31/12/2020, 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 4 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: Kết quả kinh doanh năm 2020 của Công ty tiếp tục lỗ khoảng 34,195 tỷ đồng; tại ngày 31/12/2020: Công ty có số Lỗ lũy kế khoảng 315,944 tỷ đồng đã vượt quá vốn điều lệ (lỗ lũy kế tại 31/12/2019 khoảng 284,029 tỷ đồng); số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn khoảng 265,994 tỷ đồng, các khoản đầu tư đã hết hạn chưa thu hồi được với số tiền khoảng 96,132 tỷ đồng (các khoản lãi của khoản đầu tư này chưa thu hồi được với số tiền khoảng 20 tỷ đồng); nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 211,687 tỷ đồng (lãi vay ngân hàng chưa thanh toán khoảng 264 tỷ đồng); dòng tiền từ hoạt động kinh doanh tiếp tục âm. Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản phải thu, các khoản đầu tư đã quá hạn và quyết toán các công trình dở dang để thu hồi công nợ. Nguồn thu hiện tại của Công ty chủ yếu dựa vào doanh thu của hoạt động kinh doanh bất động sản đã hoàn thành và cho thuê tài sản. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục nỗ lực để được gia hạn tiếp đối với các khoản nợ đến hạn trả, sớm triển khai các dự án đầu tư, xây dựng mới, đồng thời đốc thúc công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất cứ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



**Vũ Bình Minh**  
Tổng Giám đốc  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2018-055-1

**Thay mặt và đại diện cho**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2021

**Tạ Thị Thắm**  
Kiểm toán viên  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 3676-2021-055-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU SỐ B01 - DN**  
*Đơn vị tính: VND*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>557.360.627.477</b>	<b>561.393.523.945</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>1.350.288.349</b>	<b>135.803.639</b>
1. Tiền	111		350.288.349	135.803.639
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>9</b>	<b>95.817.665.857</b>	<b>93.743.625.457</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.163.492.000	1.163.492.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(973.102.400)	(1.047.142.800)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		95.627.276.257	93.627.276.257
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>318.975.574.010</b>	<b>326.054.582.549</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	155.843.004.693	159.633.154.125
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		95.218.712.487	97.559.052.323
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	73.097.696.289	74.046.215.560
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(5.183.839.459)	(5.183.839.459)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>141.217.099.261</b>	<b>141.439.883.593</b>
1. Hàng tồn kho	141		141.217.099.261	141.439.883.593
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>19.628.707</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	19.628.707
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>337.051.780.692</b>	<b>362.938.081.635</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>218.714.729.102</b>	<b>218.714.729.102</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	218.714.729.102	218.714.729.102
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.441.047.786</b>	<b>11.291.901.078</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	7.441.047.786	11.291.901.078
- Nguyên giá	222		53.728.624.956	53.728.624.956
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.287.577.170)	(42.436.723.878)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(141.555.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>38.613.500.723</b>	<b>41.360.093.111</b>
- Nguyên giá	231		47.858.239.462	47.858.239.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.244.738.739)	(6.498.146.351)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.428.184.355</b>	<b>1.428.184.355</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.428.184.355	1.428.184.355
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>9</b>	<b>17.873.585.199</b>	<b>32.653.950.246</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.660.000.000	38.660.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	20.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(23.786.414.801)	(26.006.049.754)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>52.980.733.527</b>	<b>57.489.223.743</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	52.878.484.469	57.386.974.685
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		102.249.058	102.249.058
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>894.412.408.169</b>	<b>924.331.605.580</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>890.926.073.630</b>	<b>885.930.013.786</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>826.354.786.044</b>	<b>817.253.906.616</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	133.011.852.295	143.229.140.334
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	93.286.343.353	92.806.205.476
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	920.080.945	8.579.262.024
4. Phải trả người lao động	314		1.277.496.465	1.316.490.122
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	264.188.751.158	239.625.688.602
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	99.714.034.698	99.650.892.928
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	233.924.174.069	232.014.174.069
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.053.061	32.053.061
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>64.571.287.586</b>	<b>68.676.107.170</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	60.270.177.586	65.374.997.170
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	1.301.110.000	1.301.110.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	3.000.000.000	2.000.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.486.334.539</b>	<b>38.401.591.794</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>3.486.334.539</b>	<b>38.401.591.794</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.238.124.869	3.238.124.869
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(315.944.794.960)	(281.029.537.705)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước			(281.029.537.705)	(248.251.888.784)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(34.915.257.255)	(32.777.648.921)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>894.412.408.169</b>	<b>924.331.605.580</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Vũ Thị Xuân

Tổng giám đốc



Vũ Thành Kiên



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**MẪU SỐ B02- DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	8.112.368.216	26.843.454.996
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8.112.368.216	26.843.454.996
4. Giá vốn hàng bán	11	23	7.779.587.052	24.712.163.703
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		332.781.164	2.131.291.293
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		86.219.843	310.454.194
7. Chi phí tài chính	22	24	23.027.119.640	28.137.548.473
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.320.794.993	25.227.210.765
8. Chi phí bán hàng	25	26	-	48.746.339
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	6.363.065.488	4.769.666.982
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(28.971.184.121)	(30.514.216.307)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	25	5.944.073.134	2.263.432.614
13. Lợi nhuận khác	40		(5.944.073.134)	(2.263.432.614)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(34.915.257.255)	(32.777.648.921)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	(85.147.761)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	85.147.761
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(34.915.257.255)	(32.777.648.921)

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Vũ Thị Xuân

Tổng giám đốc



Vũ Thanh Kiên



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(34.915.257.255)	(32.777.648.921)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.597.445.680	6.676.152.756
- Các khoản dự phòng	03	(2.293.675.353)	2.910.337.708
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(86.219.843)	(310.454.194)
- Chi phí lãi vay	06	25.320.794.993	25.227.210.765
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(5.376.911.778)	1.725.598.114
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	7.098.637.246	1.593.173.847
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	222.784.332	9.825.313.185
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(24.913.775.171)	(20.297.062.011)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.508.490.216	4.258.867.702
- Tiền lãi vay đã trả	14	(24.666.667)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	1.703.706.689	50.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(16.781.735.133)</b>	<b>(2.844.109.163)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.000.000.000)	(2.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.000.000.000	4.504.866.492
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	20.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay	27	86.219.843	310.454.194
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>15.086.219.843</b>	<b>2.815.320.686</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.524.666.667	380.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(614.666.667)	(1.330.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>2.910.000.000</b>	<b>(950.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>1.214.484.710</b>	<b>(978.788.477)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>135.803.639</b>	<b>1.114.592.116</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	<b>1.350.288.349</b>	<b>135.803.639</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Vũ Thị Xuân

Tổng giám đốc



Vũ Thành Kiên

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC từ ngày 26/07/2017. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007, Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 26/07/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 300 tỷ đồng tương ứng với 30 triệu cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PVV.

**Hoạt động kinh doanh chính của Công ty**

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình điện đến 35KV, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ô tô và máy móc, thiết bị phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc thiết bị, vật tư vật liệu ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản; kinh doanh nhà hàng.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Một số dự án đầu tư xây dựng có thời gian kéo dài trên 12 tháng.

**Cấu trúc Công ty**

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Công ty có các công ty con như sau:

<b>Công ty con</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	38.660.000.000	77,32%

**2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT - BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

##### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty được lập theo giá gốc dựa trên nguyên tắc kế toán hoạt động liên tục mặc dù trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 Công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn về tài chính và thanh toán các khoản nợ đến hạn trả, cụ thể: Kết quả kinh doanh năm 2020 của Công ty tiếp tục lỗ khoảng 34,195 tỷ đồng; tại ngày 31/12/2020: Công ty có số Lỗ lũy kế khoảng 315,944 tỷ đồng đã vượt quá vốn điều lệ của Công ty (lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2019 khoảng 284,029 tỷ đồng); số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn khoảng 265,994 tỷ đồng, các khoản đầu tư đã hết hạn chưa thu hồi được với số tiền khoảng 96,132 tỷ đồng (lãi của khoản đầu tư này chưa thu hồi được với số tiền khoảng 20 tỷ đồng); nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 211,687 tỷ đồng (lãi vay ngân hàng chưa thanh toán khoảng 264 tỷ đồng) và các vấn đề khác có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục tìm kiếm các dự án mới, đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện tại, làm việc với ngân hàng để thực hiện tái cơ cấu nợ và cũng như gia hạn các khoản nợ đến hạn thanh toán với các chủ nợ. Do đó Ban Giám đốc tin tưởng báo cáo tài chính năm 2020 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục là phù hợp.

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

##### **Công cụ tài chính**

###### *Ghi nhận ban đầu*

###### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.



### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

### **Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định hiện hành về trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.



**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

**Góp vốn liên doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí 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 hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định hiện hành về trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

#### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Năm</u>
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	04 - 07

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm nhà cửa vật kiến trúc và các tài sản khác được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Các tài sản khác	05



**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Chi phí trả trước**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê văn phòng trả trước; giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ 1 năm trở lên; chi phí trả trước để được chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng Li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại Tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9 - Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh tương ứng với thời hạn thuê 46 năm.

Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Chi phí trả trước của Công trình Tạp chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian phân bổ doanh thu khai thác công trình trong thời gian 20 năm.

**Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

**Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: các khoản đi vay, nợ thuê tài chính và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.



**Ghi nhận doanh thu****Doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:**

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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.

**Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào thời điểm báo cáo mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn tất cả 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm thu tiền trong các hợp đồng cho thuê văn phòng tại tầng 12 - tòa nhà Vinaconex 9 - đường Phạm Hùng - Từ Liêm và tiền thu từ hợp đồng cho thuê văn phòng cao ốc 19 Phạm Ngọc Thạch - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.



**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa hình thành nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng trong thời gian quá trình đầu tư, sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu và cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào trạng thái sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Tất cả chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

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

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

#### 5. TIỀN

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Tiền mặt	92.359.624	6.323.446
Tiền gửi ngân hàng	257.928.725	129.480.193
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.350.288.349</u></b>	<b><u>135.803.639</u></b>

#### 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	50.551.642.770	50.551.642.770
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	36.090.164.131	36.090.164.131
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	26.936.988.115	28.357.635.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kỹ thuật Vinaconex	6.870.501.532	7.471.997.696
Các khoản phải thu khách hàng khác	35.393.708.145	37.161.713.673
<b>Cộng</b>	<b><u>155.843.004.693</u></b>	<b><u>159.633.154.125</u></b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	129.760.406	129.760.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và kỹ thuật Vinaconex	6.870.501.532	7.471.997.696



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09 - DN**

**7. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>73.097.696.289</b>	<b>(4.860.638.459)</b>	<b>74.046.215.560</b>	<b>(4.860.638.459)</b>
Tạm ứng	5.011.961.587	-	5.621.463.240	-
Ký cược, ký quỹ	13.984.762.642	-	13.984.762.642	-
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các ngân hàng khác	984.762.642	-	984.762.642	-
Phải thu về cổ tức	5.911.814.000	(3.330.000.000)	5.911.814.000	(3.330.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ - lợi tức ủy thác vốn	20.138.911.764	-	20.138.911.764	-
Các khoản chi hộ phí dịch vụ tại chung cư CT2A, CT2B và PVV - Vinafarm (i)	6.651.578.958	-	6.757.319.632	-
Công ty Cổ phần Safi Việt Nam (ii)	12.700.000.000	-	12.700.000.000	-
Các khoản khác	8.698.667.338	(1.530.638.459)	8.931.944.282	(1.530.638.459)
<b>Dài hạn</b>	<b>218.714.729.102</b>	<b>-</b>	<b>218.714.729.102</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát (iii)	91.788.000.000	-	91.788.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO (iv)	101.926.729.102	-	101.926.729.102	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Ngôi sao Châu Á (v)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>291.812.425.391</b>	<b>(4.860.638.459)</b>	<b>292.760.944.662</b>	<b>(4.860.638.459)</b>

(i) Là khoản chi hộ phí dịch vụ tại các chung cư CT2A, CT2B và PVV-Vinafarm, khoản này sẽ được quyết toán khi bàn giao cho Ban quản lý của các chung cư này.

(ii) Là khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Đồng Thành.

(iii) Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD ký ngày 10/02/2012 với Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát về việc đầu tư dự án Nhà ở hỗn hợp cao tầng tại Ô quy hoạch A3-5 xã Tam Hiệp và xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Tổng chi phí của dự án là 1.234.742.396 đồng, các bên góp vốn và chia lợi nhuận theo tỷ lệ 50%-50%. Trong giai đoạn đầu tư ban đầu, Công ty Cổ phần Vinaconex 39 (PVV) sẽ góp vốn với số tiền 95 tỷ đồng.

(iv) Góp vốn theo Hợp đồng liên kết kinh doanh số 150/HĐLK-2010 ký năm 2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp dầu khí Imico về việc liên kết đầu tư dự án "Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" thuộc lô HH3 của dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09 - DN**

Đức, Hà Nội. Theo đó, Công ty nắm giữ 20% giá trị dự án. Công ty có quyền và nghĩa vụ thực hiện tương ứng với tỷ lệ nắm giữ. Mặc dù dự án được triển khai chậm hơn so với tiến độ quy định trong hợp đồng do nguyên nhân khách quan, tuy nhiên Ban giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị và vì vậy không phải trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư này.

(v) Khoản góp vốn giai đoạn đầu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/2017/HĐHTĐT/PVV-CA về việc đầu tư xây dựng dự án Nhà ở chung cư cao tầng tại Km17, đường 32 xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu A. Việc góp vốn không thành lập pháp nhân mới và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu A là chủ đầu tư của dự án, Công ty CP Vinaconex 39 là tổng thầu. Giai đoạn đầu, Công ty Cổ phần Vinaconex 39 sẽ góp vốn vào dự án với số tiền là 25 tỷ đồng. Tổng mức đầu tư của dự án sẽ căn cứ vào hồ sơ do đơn vị tư vấn lập, thẩm tra và được phê duyệt. Đến thời điểm 31/12/2020, Hội đồng quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án chấm dứt và thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư này.

**8. NỢ XẤU VÀ CÁC KHOẢN NỢ ĐANG CHỜ QUYẾT TOÁN**

Thời gian phát sinh	31/12/2020		01/01/2020				
	Năm	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
<b><u>Phải thu khách hàng và các khoản khác</u></b>		<b>134.981.132.578</b>	<b>129.797.293.119</b>	<b>(5.183.839.459)</b>	<b>135.792.048.376</b>	<b>130.608.208.917</b>	<b>(5.183.839.459)</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	Trên 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-	50.551.642.770	50.551.642.770	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV		42.250.802.590	37.390.164.131	(4.860.638.459)	42.250.802.590	37.390.164.131	(4.860.638.459)
- Phải thu về thương mại	Trên 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-	36.090.164.131	36.090.164.131	-
- Phải thu về cổ tức và các khoản khác	Trên 3 năm	6.160.638.459	1.300.000.000	(4.860.638.459)	6.160.638.459	1.300.000.000	(4.860.638.459)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	Trên 3 năm	26.936.988.115	26.936.988.115	-	28.357.645.855	28.357.645.855	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	15.241.699.103	14.918.498.103	(323.201.000)	14.631.957.161	14.308.756.161	(323.201.000)
<b><u>Trả trước cho người bán</u></b>		<b>92.388.456.834</b>	<b>92.388.456.834</b>		<b>92.535.666.174</b>	<b>92.535.666.174</b>	
Đội trường đội thi công	Trên 3 năm	45.803.798.630	45.803.798.630	-	45.831.942.647	45.831.942.647	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	Trên 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-	9.033.537.664	9.033.537.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-	4.298.046.763	4.298.046.763	-
Các nhà cung cấp khác	Trên 3 năm	33.253.073.777	33.253.073.777	-	33.372.139.100	33.372.139.100	-
<b>Cộng</b>		<b>227.369.589.412</b>	<b>222.185.749.953</b>	<b>(5.183.839.459)</b>	<b>228.327.714.550</b>	<b>223.143.875.091</b>	<b>(5.183.839.459)</b>

Tại ngày 31/12/2020, các khoản công nợ có thời gian phát sinh trên 3 năm chủ yếu là các khoản công nợ liên quan đến các công trình xây dựng tạm dừng thi công lâu ngày nhưng chưa được quyết toán như khoản công nợ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường, Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa, Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam.... Công ty tiếp tục theo dõi, phân tích, đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ phải



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09 - DN

thụ quá hạn. Ngoài ra, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khó đòi, cụ thể: Phải thu của khách hàng số tiền khoảng 43,1 tỷ đồng; Ứng trước cho các tổ đội thi công liên quan đến các công trình đã quyết toán/làm dừng thi công với số tiền là khoảng 45,8 tỷ đồng; các khoản công nợ phải thu này phần lớn không có đối chiếu công nợ và đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước, đối tượng khách hàng phải thu mất khả năng thanh toán và có dấu hiệu dừng hoạt động kinh doanh. Ban giám đốc Công ty đang phân tích, đánh giá khả năng thu hồi nên chưa có bất kỳ khoản dự phòng nào được Công ty trích lập và phản ánh trên báo cáo tài chính liên quan đến các khoản nợ phải thu khó đòi này.

**9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (số lượng cổ phiếu nắm giữ: 105.772 cổ phiếu)	1.163.492.000	(973.102.400)	1.163.492.000	(1.047.142.800)
<b>Cộng</b>	<b>1.163.492.000</b>	<b>(973.102.400)</b>	<b>1.163.492.000</b>	<b>(1.047.142.800)</b>

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn	4.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (*)	91.627.276.257	-	91.627.276.257	-
<b>Cộng</b>	<b>95.627.276.257</b>	<b>-</b>	<b>93.627.276.257</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo hợp đồng ủy thác vốn số 3010/2013/UTQLV/FIT ngày 30/10/2013 và biên bản thoả thuận 3 bên số 01-1111/TT/FIT- KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty Cổ phần đầu tư F.I.T, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Vinaconex 39) và Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ phải trả một khoản lợi tức ủy thác vốn đầu tư tương ứng với lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước cộng biên độ 0,5% cho Công ty. Đến thời điểm này, hợp đồng này đã quá hạn nhưng Công ty chưa nhận lại được khoản tiền ủy thác trên.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09 - DN

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>38.660.000.000</b>	<b>(23.786.414.801)</b>	<b>38.660.000.000</b>	<b>(26.006.049.754)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV (i)	38.660.000.000	(23.786.414.801)	38.660.000.000	(26.006.049.754)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Thành phố Xanh	-	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Đông Hoà Bình (ii)	3.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>41.660.000.000</b>	<b>(23.786.414.801)</b>	<b>58.660.000.000</b>	<b>(26.006.049.754)</b>

(i) Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty con như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	TP. Hà Nội	77,32%	77,32%	Xây dựng

(ii) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Đông Hòa Bình với tỷ lệ sở hữu 5% vốn điều lệ. Công ty được thành lập để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái cao cấp Yên Quang tại xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Công ty này đang trong quá trình đầu tư xây dựng nên không phải trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn.



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

## 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	229.055.403	-	229.055.403	-
Công cụ, dụng cụ	429.178.000	-	429.178.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	129.243.633.226	-	128.951.841.591	-
Thành phẩm bất động sản	11.315.232.632	-	11.829.808.599	-
<b>Cộng</b>	<b>141.217.099.261</b>	<b>-</b>	<b>141.439.883.593</b>	<b>-</b>

## Chi tiết số dư thành phẩm bất động sản

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chung cư CT2A	1.435.943.073	1.435.943.073
Chung cư CT2B	742.171.815	742.171.815
Chung cư PVV-Vinapharm	9.137.117.744	9.651.693.711
<b>Cộng</b>	<b>11.315.232.632</b>	<b>11.829.808.599</b>

## Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình lớn:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công trình nhà máy nhiên liệu Ethanol, Phú Thọ	16.451.582.866	16.451.582.866
Công trình Khách sạn Lam Kinh - Thanh Hoá	31.667.902.478	31.667.902.478
Dự án Khu cảng Thái Bình	23.749.714.654	23.749.714.654
Công trình Nhiệt điện Vũng áng	28.049.853.401	28.049.853.401
Công trình Đường vào trung tâm điện lực Thái Bình	8.488.669.000	8.488.669.000
Công trình 24 Căn biệt thự Nghi Sơn Thanh Hoá	6.525.439.551	6.525.439.551
Các công trình khác	14.310.471.276	14.018.679.641
<b>Cộng</b>	<b>129.243.633.226</b>	<b>128.951.841.591</b>

Một số công trình đang chậm tiến độ như công trình khách sạn Lam Kinh, công trình 24 căn biệt thự Nghi Sơn-Thanh Hoá, công trình đường vào Trung tâm điện lực Thái Bình... đang tạm dừng thi công liên quan đến Tổng Công ty Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC) làm nhà thầu chính, các công trình liên quan đến các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam với tổng số tiền khoảng 98,79 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với đối tác và chủ đầu tư để sớm hoàn thành các hạng mục dở dang, quyết toán khối lượng hoàn thành trong thời gian tới.



## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	TSCĐ khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2020	53.227.178.160	419.992.251	81.454.545	53.728.624.956
Tại ngày 31/12/2020	53.227.178.160	419.992.251	81.454.545	53.728.624.956
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2020	41.935.277.082	419.992.251	81.454.545	42.436.723.878
Khấu hao trong năm	3.850.853.292	-	-	3.850.853.292
Tại ngày 31/12/2020	45.786.130.374	419.992.251	81.454.545	46.287.577.170
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2020	11.291.901.078	-	-	11.291.901.078
Tại ngày 31/12/2020	7.441.047.786	-	-	7.441.047.786
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	7.403.443.797	419.992.251	81.454.545	7.904.890.593

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2020	43.727.657.188	4.130.582.274	47.858.239.462
Tại ngày 31/12/2020	43.727.657.188	4.130.582.274	47.858.239.462
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2020	4.019.796.983	2.478.349.368	6.498.146.351
Khấu hao trong năm	1.920.475.932	826.116.456	2.746.592.388
Tại ngày 31/12/2020	5.940.272.915	3.304.465.824	9.244.738.739
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2020	39.707.860.205	1.652.232.906	41.360.093.111
Tại ngày 31/12/2020	37.787.384.273	826.116.450	38.613.500.723

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản (*)	41.946.075.185	45.819.248.305
Chi phí thuê văn phòng	8.054.729.434	8.280.144.514
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	2.465.342.467	2.765.342.467
Các khoản khác	412.337.383	522.239.399
<b>Cộng</b>	<b>52.878.484.469</b>	<b>57.386.974.685</b>



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

(\*) Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng Sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng Sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011 (xem thuyết minh số 20).

#### 14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Tiền nhận theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng Bất động sản	10.224.905.783	10.224.905.783
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	58.824.872.555	58.824.872.555
BQLDA các công trình xây dựng phía Bắc	22.143.379.596	22.143.379.596
Các đối tượng khác	2.093.185.419	1.613.047.542
<b>Cộng</b>	<b><u>93.286.343.353</u></b>	<b><u>92.806.205.476</u></b>

#### 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>01/01/2020</u>	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	434.491.104	198.176.227	313.995.275	318.672.056
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.075.432.717	-	1.703.706.689	371.726.028
Thuế thu nhập cá nhân	260.302.138	16.520.706	47.139.983	229.682.861
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.160.525.413	720.543.040	5.881.068.453	-
Các khoản phải nộp khác	648.510.652	3.000.000	651.510.652	-
<b>Cộng</b>	<b><u>8.579.262.024</u></b>	<b><u>938.239.973</u></b>	<b><u>8.597.421.052</u></b>	<b><u>920.080.945</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09 - DN**

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Bé tông và Xây dựng Minh Đức	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV (bên liên quan)	9.356.835.890	9.356.835.890	15.588.665.725	15.588.665.725
Tạp chí cộng sản	14.363.470.518	14.363.470.518	13.630.404.748	13.630.404.748
Các nhà cung cấp khác	98.719.720.717	98.719.720.717	103.438.244.691	103.438.244.691
<b>Cộng</b>	<b>133.011.852.295</b>	<b>133.011.852.295</b>	<b>143.229.140.334</b>	<b>143.229.140.334</b>

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2020				31/12/2020			
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>232.014.174.069</b>	<b>232.014.174.069</b>	<b>2.524.666.667</b>	<b>614.666.667</b>	<b>233.924.174.069</b>	<b>233.924.174.069</b>	<b>233.924.174.069</b>	<b>233.924.174.069</b>
Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở (1)	69.363.237.819	69.363.237.819	-	-	69.363.237.819	69.363.237.819	69.363.237.819	69.363.237.819
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	46.479.047.927	46.479.047.927	-	-	46.479.047.927	46.479.047.927	46.479.047.927	46.479.047.927
Công ty cổ phần Đầu tư Thế Kỷ (3)	3.540.000.000	3.540.000.000	-	-	3.540.000.000	3.540.000.000	3.540.000.000	3.540.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty BOT giao thông vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	3.200.000.000	-	-	3.200.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
Vay cá nhân	13.586.258.933	13.586.258.933	524.666.667	614.666.667	13.496.258.933	13.496.258.933	13.496.258.933	13.496.258.933
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>93.845.629.390</b>	<b>93.845.629.390</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>95.845.629.390</b>	<b>95.845.629.390</b>	<b>95.845.629.390</b>	<b>95.845.629.390</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (4)	93.845.629.390	93.845.629.390	-	-	93.845.629.390	93.845.629.390	93.845.629.390	93.845.629.390
Đại học Đông Đô (5)	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
Đại học Đông Đô (5)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội (6)	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>234.014.174.069</b>	<b>234.014.174.069</b>	<b>5.524.666.667</b>	<b>2.614.666.667</b>	<b>236.924.174.069</b>	<b>236.924.174.069</b>	<b>236.924.174.069</b>	<b>236.924.174.069</b>



- (1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở chính, theo Hợp đồng tín dụng số 2782/HĐTD2-VIB08/11 ngày 15/08/2011 và các phụ lục kèm theo với hạn mức là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng quy định tại thời điểm giải ngân và được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/BĐ ngày 08/03/2013. Theo biên bản định giá ngày 05/03/2013 tổng giá trị tạm tính của tài sản đảm bảo là 42.000.000.000 đồng. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được chuyển đổi từ khoản vay của Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam trước đây bao gồm các hợp đồng tín dụng:
  - Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10/03/2011. Khoản tín dụng này với hạn mức là 280.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất thay đổi theo từng lần giải ngân.
  - Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGHO12 ngày 22/03/2012 với hạn mức tín dụng là 150.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Hai hợp đồng tín dụng này đều đã quá hạn thanh toán.

- (3) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ, theo Hợp đồng vay vốn ngày 02/08/2010 với số tiền là 48.600.000.000 đồng, thời hạn vay 9 tháng kể từ ngày ký hợp đồng với lãi suất không đổi là 9%/năm trong suốt quá trình vay. Thời hạn vay có thể được điều chỉnh nếu Công ty gửi thông báo xin gia hạn nhưng không kéo dài quá 9 tháng tính từ ngày kết thúc thời hạn. Theo phụ lục hợp đồng số 03 ngày 26/09/2014 của Hợp đồng vay vốn trên, kể từ ngày 03/07/2013, Công ty không phải trả tiền lãi vay cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc xin gia hạn trả nợ cho khoản vay này.
- (4) Khoản nợ vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam theo các hợp đồng vay dài hạn sau:
  - Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 ngày 09/12/2010, Hợp đồng tín dụng số 03/TDĐT-TH/TD10 ngày 22/01/2010 và các phụ lục kèm theo, các khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản của Công ty với giá trị khoảng 49 tỷ đồng và các tài sản hình thành từ vốn vay. Hai khoản vay này đều đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này.
  - Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10/03/2011 và hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGHO12 ngày 22/03/2012 đều đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này.
- (5) Khoản vay Trường Đại học Đông Đô theo hợp đồng vay số 3003/HĐVV/PVV ngày 30/03/2018, giá trị khoản vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 3 năm kể từ ngày ký, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, khoản vay không áp dụng lãi suất.
- (6) Khoản vay Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội theo hợp đồng vay số 01/2020/HĐVV/PVV ngày 22/9/2020, giá trị khoản vay là 3 tỷ đồng, thời hạn vay 3 năm kể từ ngày ký. Mục đích vay vốn để góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Đông Hòa Bình, khoản vay không áp dụng lãi suất. Tài sản đảm bảo của khoản vay là 300.000 cổ phần tương ứng 5% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Đông Hòa Bình.



**Nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán như sau:**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở	69.363.237.819	57.598.371.283	69.363.237.819	51.251.631.729
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	140.324.677.317	203.367.768.760	140.324.677.317	185.537.779.092
Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	2.000.000.000	3.222.611.115	2.000.000.000	2.836.277.781
<b>Cộng</b>	<b>211.687.915.136</b>	<b>264.188.751.158</b>	<b>211.687.915.136</b>	<b>239.625.688.602</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Là khoản lãi vay trích trước phải trả cho các ngân hàng liên quan đến các khoản vay của Công ty.

**19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>99.714.034.698</b>	<b>99.650.892.928</b>
Kinh phí công đoàn	172.265.215	145.686.260
BHXH, BHYT, BHTN	6.230.049	72.509.705
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.607.980.000	3.607.980.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
Phí bảo trì chung cư CT2A, CT2B và PVV-Vinafarm	13.680.111.482	14.284.850.964
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.247.447.952	1.539.865.999
<b>Dài hạn</b>	<b>1.301.110.000</b>	<b>1.301.110.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.301.110.000	1.301.110.000
<b>Cộng</b>	<b>101.015.144.698</b>	<b>100.952.002.928</b>

(\*) Khoản tạm ứng vốn từ Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty và Ngân hàng, kỳ hạn là 36 tháng kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2010 với mục đích tài trợ cho Dự án xây dựng của Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hai bên vẫn chưa thực hiện gia hạn cho hợp đồng đầu tư này.

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tạp chí Cộng Sản (1)	53.163.684.069	58.071.101.057
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 (2)	7.106.493.517	7.303.896.113
<b>Cộng</b>	<b>60.270.177.586</b>	<b>65.374.997.170</b>

(1) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10 tháng 12 năm 2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 (xem Thuyết minh số 12).

(2) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9, theo hợp đồng số 03/2013 ngày 18/03/2013. Doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09 - DN**

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2019	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(248.251.888.784)	71.179.240.715
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(32.777.648.921)	(32.777.648.921)
Tại ngày 31/12/2019	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(281.029.537.705)	38.401.591.794
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(34.915.257.255)	(34.915.257.255)
Tại ngày 31/12/2020	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(315.944.794.960)	3.486.334.539

Chi tiết chủ sở hữu tại 31/12/2020 như sau:

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ	39.590.000.000	39.590.000.000	13,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	48.100.000.000	48.100.000.000	16,03%
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	50.000.000.000	50.000.000.000	16,67%
Các cổ đông khác	162.310.000.000	162.310.000.000	54,10%
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
-	-	-

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

**Cổ phiếu**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu</i>		

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

	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	40.138.095	7.068.846.591
Doanh thu kinh doanh bất động sản	676.092.982	9.912.487.525
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.396.137.139	9.862.120.880
<b>Cộng</b>	<b><u>8.112.368.216</u></b>	<b><u>26.843.454.996</u></b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	65.043.697	7.412.421.054
Giá vốn kinh doanh bất động sản	514.575.967	8.414.927.143
Giá vốn dịch vụ	7.199.967.388	8.884.815.506
<b>Cộng</b>	<b><u>7.779.587.052</u></b>	<b><u>24.712.163.703</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	25.320.794.993	25.227.210.765
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(2.293.675.353)	2.910.337.708
<b>Cộng</b>	<b><u>23.027.119.640</u></b>	<b><u>28.137.548.473</u></b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khấu hao TSCĐ không dùng	3.850.853.292	1.751.718.336
Các khoản bị phạt	2.077.505.828	137.910.953
Các khoản khác	15.714.014	373.803.325
<b>Cộng</b>	<b><u>5.944.073.134</u></b>	<b><u>2.263.432.614</u></b>



## 26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	<b>48.746.339</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	48.746.339
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>6.363.065.488</b>	<b>4.769.666.982</b>
Chi phí nhân công	2.753.313.449	2.593.286.192
Chi phí vật liệu quản lý	409.950.216	8.787.876
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	27.487.554
Thuế, phí lệ phí	1.935.015.904	919.384.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	692.080.237	1.090.706.599
Chi phí khác bằng tiền	572.705.682	130.014.664
<b>Cộng</b>	<b>6.363.065.488</b>	<b>4.818.413.321</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	409.950.216	8.787.876
Chi phí nhân công	3.121.416.183	3.243.935.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.924.434.420	4.951.921.974
Chi phí dịch vụ mua ngoài	827.205.860	1.807.656.568
Chi phí khác bằng tiền	2.507.721.586	1.842.787.231
<b>Cộng</b>	<b>11.790.728.265</b>	<b>11.855.089.114</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>(34.915.257.255)</b>	<b>(32.777.648.921)</b>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	5.928.359.120	1.889.629.289
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>		-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	5.928.359.120	1.889.629.289
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>(28.986.898.135)</b>	<b>(30.888.019.632)</b>
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
- Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản	(368.787.306)	(312.481.754)
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp trong năm	-	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% được trừ		85.147.761
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động BĐS		(85.147.761)
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
- Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh	(28.618.110.829)	(30.575.537.878)
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động SXKD thông thường	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(85.147.761)</b>

## 29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối liên hệ</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	Cổ đông góp vốn
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	Cổ đông góp vốn

Ngoài các số dư và giao dịch với các bên liên quan đã được trình bày ở các Thuyết minh tương ứng, Công ty còn có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	507.973.368	659.195.841

## Số dư với các bên liên quan

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV</b>		
Trả trước cho người bán	1.107.271.196	3.673.453.291
Phải thu khác	2.581.814.000	2.581.814.000
<b>Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương</b>		
Vay	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	13.000.000.000	13.000.000.000
Phải trả khác	80.000.000.000	80.000.000.000
Lãi vay phải trả	3.222.611.115	2.836.277.781
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ</b>		
Phải thu về khoản góp vốn	91.627.276.257	91.627.276.257
Lãi phải thu	20.138.911.764	20.138.911.764

## 30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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



	Giá trị ghi sổ 31/12/2020	Giá trị ghi sổ 01/01/2020
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.350.288.349	135.803.639
Các khoản đầu tư	41.660.000.000	58.660.000.000
Phải thu của khách hàng	155.843.004.693	159.633.154.125
Phải thu khác	280.148.884.846	280.382.161.790
<b>Cộng</b>	<b>479.002.177.888</b>	<b>498.811.119.554</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	133.011.852.295	143.229.140.334
Chi phí phải trả	264.188.751.158	239.625.688.602
Phải trả khác	83.548.557.952	82.840.975.999
Vay và nợ thuê tài chính	236.924.174.069	234.014.174.069
<b>Cộng</b>	<b>717.673.335.474</b>	<b>699.709.979.004</b>
Trừ đi các khoản dự phòng	(28.970.254.260)	(31.189.889.213)

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Giám đốc nhận được.

#### **Rủi ro tín dụng**

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>		
Phải trả người bán	133.011.852.295	-
Chi phí phải trả	264.188.751.158	-
Phải trả khác	82.247.447.952	1.301.110.000
Vay và nợ thuê tài chính	233.924.174.069	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>713.372.225.474</u></b>	<b><u>4.301.110.000</u></b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>		
Phải trả người bán	143.229.140.334	-
Chi phí phải trả	239.625.688.602	-
Phải trả khác	81.539.865.999	1.301.110.000
Vay và nợ thuê tài chính	232.014.174.069	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>696.408.869.004</u></b>	<b><u>3.301.110.000</u></b>

**Đo lường theo giá trị hợp lý**

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

**32. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Người lập



**Phạm Thanh Thủy**

Kế toán trưởng



**Vũ Thị Xuân**

