

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Hà Nội, tháng 02 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 27

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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 31/12/2023 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trịnh Đức Phú	Chủ tịch
Ông Phan Đình Phong	Phó chủ tịch
Ông Đinh Cảnh Tiến	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 19/04/2023)
Ông Vũ Thành Kiên	Ủy viên
Ông Đỗ Hoàng Anh	Ủy viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Phạm Đức Tuấn	Ủy viên
Ông Vũ Xuân Trung	Ủy viên (Bỏ nhiệm ngày 19/04/2023)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 16/10/2023)
Ông Vũ Thành Kiên	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/10/2023)
Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Minh Diện	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm 13/04/2023, miễn nhiệm 25/05/2023)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- 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 hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục.

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày 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 hợp nhất. Ban giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban giám đốc,



Nguyễn Tiến Dũng

Tổng giám đốc

Giấy ủy quyền số 75/UQ/VN39/TCHC ngày 28/10/2023

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2024

Số: 21/2024/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 39, được lập ngày 23/02/2024, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 39 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Tại ngày 31/12/2023, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán kéo dài trên 3 năm (thuyết minh số 9 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính). Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá về tiến độ quyết toán các công trình dở dang có liên quan và khả năng cũng như giá trị thu hồi của các khoản công nợ này.
2. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ với số tiền khoảng 91,63 tỷ đồng và khoản lãi phải thu tương ứng khoảng 20,14 tỷ đồng, các khoản gốc và lãi này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này cũng như khả năng thu hồi của khoản lãi phải thu.
3. Trong số dư "Hàng tồn kho" tại ngày 31/12/2023 của Công ty có một số công trình đang tạm dừng thi công/chờ quyết toán đã kéo dài qua nhiều năm (thuyết minh số 11 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính), hiện tại, Công ty đang làm việc với các chủ đầu tư/Tổng thầu để xác định giá trị nghiệm thu quyết toán của những công trình này. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cũng như không đánh giá được khả năng và tiến độ quyết toán các công trình này nên không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu có liên quan hay không.
4. Như đã nêu tại thuyết minh số 4, mục "Cơ sở lập Báo cáo tài chính" trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 31/12/2023 lỗ lũy kế hợp nhất của Công ty khoảng 421,51 tỷ đồng vượt quá vốn điều lệ và làm âm vốn chủ sở hữu khoảng 97,57 tỷ đồng (lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2022 khoảng 389,19 tỷ đồng), số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn khoảng 330,07 tỷ đồng; nợ vay quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 237,71 tỷ đồng, lãi vay ngân hàng chưa thanh toán khoảng 354,23 tỷ đồng; các khoản góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư đang chậm tiến độ với số tiền khoảng 193,71 tỷ đồng; kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty tiếp tục lỗ khoảng 32,70 tỷ đồng. Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. 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, khả năng tiếp tục gia hạn thành công các khoản nợ và vay đến hạn thanh toán cũng như khả năng tạo lợi nhuận trong tương lai. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập với giả định Công ty hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinaconex 39. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.



Nguyễn Thương

Phó Tổng giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2024

Nguyễn Hoàng Việt

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 4988-2024-055-1

NG
HIỆP
M
RU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		588.470.378.075	603.834.030.944
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	156.998.640	2.628.797.982
1. Tiền	111		156.998.640	1.628.797.982
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	10	97.882.711.377	97.464.001.719
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.186.228.720	6.753.156.538
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(930.793.600)	(916.431.076)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		91.627.276.257	91.627.276.257
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		327.248.692.518	331.239.780.373
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	145.890.471.612	149.856.063.664
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	130.355.460.273	130.431.676.459
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	59.883.598.995	59.832.878.612
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
IV. Hàng tồn kho	140		163.177.531.085	172.379.438.598
1. Hàng tồn kho	141	11	163.177.531.085	172.379.438.598
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.444.455	122.012.272
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	258.335	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.186.120	120.035.733
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	-	1.976.539
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		283.689.965.683	290.494.386.189
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		193.714.729.102	193.714.729.102
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	193.714.729.102	193.714.729.102
II. Tài sản cố định	220		2.321.927.574	2.815.289.968
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	2.321.927.574	2.815.289.968
- Nguyên giá	222		56.185.538.820	56.185.538.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.863.611.246)	(53.370.248.852)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	32.045.338.288	33.967.305.136
- Nguyên giá	231		47.888.057.644	47.888.057.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.842.719.356)	(13.920.752.508)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		13.456.403.282	13.456.403.282
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.428.184.355	1.428.184.355
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	12.028.218.927	12.028.218.927
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.000.000.000	3.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		39.151.567.437	43.540.658.701
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	38.940.176.160	43.219.071.305
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		211.391.277	321.587.396
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		872.160.343.758	894.328.417.133

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		969.725.409.061	959.189.191.694
I. Nợ ngắn hạn	310		918.537.606.979	903.355.727.235
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	136.347.338.791	137.244.563.562
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	80.467.181.079	88.589.737.356
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	3.233.384.120	2.600.400.228
4. Phải trả người lao động	314		2.203.383.915	2.213.475.915
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	354.309.709.514	329.929.519.810
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	103.574.386.249	104.375.807.053
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	237.714.576.324	237.714.576.324
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		687.646.987	687.646.987
II. Nợ dài hạn	330		51.187.802.082	55.833.464.459
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	44.955.718.834	50.060.538.418
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	702.020.000	500.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.530.063.248	5.272.926.041
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(97.565.065.303)	(64.860.774.561)
I. Vốn chủ sở hữu	410		(97.565.065.303)	(64.860.774.561)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23	15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	4.527.319.614	4.527.319.614
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	23	1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	(421.514.820.840)	(389.187.655.801)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(389.187.655.801)	(354.931.940.527)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(32.327.165.039)	(34.255.715.274)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.229.431.293	3.606.556.996
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		872.160.343.758	894.328.417.133

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2024

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2023	2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	17.234.630.875	22.610.179.814
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		17.234.630.875	22.610.179.814
4. Giá vốn hàng bán	11	25	15.015.246.011	17.508.701.191
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.219.384.864	5.101.478.623
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		81.911.615	450.528.037
7. Chi phí tài chính	22	26	25.259.789.045	31.661.297.869
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.100.172.750	26.873.533.579
8. Chi phí bán hàng	25		36.956.067	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	6.451.442.438	6.297.316.259
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(29.446.891.071)	(32.406.607.468)
12. Thu nhập khác	31		23.616.000	2.475.000
13. Chi phí khác	32	28	2.997.113.221	1.940.413.021
14. Lợi nhuận khác	40		(2.973.497.221)	(1.937.938.021)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(32.420.388.292)	(34.344.545.489)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(83.430.876)	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		367.333.327	274.488.103
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(32.704.290.743)	(34.619.033.592)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(32.327.165.039)	(34.255.715.274)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(377.125.704)	(363.318.318)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(1.078)	(1.142)

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2024

Người lập



Phạm Thanh Thùy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm	
		2023	2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(32.420.388.292)	(34.344.545.489)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.415.329.242	3.490.996.970
- Các khoản dự phòng	03	14.362.524	493.343.076
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.773.365)	(271.791.778)
- Chi phí lãi vay	06	25.100.172.750	26.873.533.579
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(4.900.297.141)	(3.758.463.642)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.218.851.792	8.697.619.655
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	9.201.907.513	6.736.145.843
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(14.847.857.834)	(24.927.083.725)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.278.895.145	4.344.554.093
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(433.072.182)	(5.589.664.538)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(158.325.154)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.481.572.707)	(14.655.217.468)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(3.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	8.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.773.365	445.161.641
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	9.773.365	5.445.161.641
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.854.271.857	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.854.271.857)	(3.389.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(3.389.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(2.471.799.342)	(12.599.055.827)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.628.797.982	15.227.853.809
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	156.998.640	2.628.797.982

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương



Nguyễn Tiến Dũng

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 22/06/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng tương ứng với 30.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn chứng khoán UPCoM với mã cổ phiếu 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.

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 một công ty con là:

Công ty con	Địa chỉ	Vốn góp tại 31/12/2023	Tỷ lệ sở hữu
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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 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 hợp nhất 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 của Bộ Tài chính; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; 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 hợp nhất.

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 hợp nhất:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối 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. Kết quả kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và công ty con khác là giống nhau.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

4.2. Đánh giá về khả năng hoạt động liên tục của Công ty

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty được dựa trên giả thiết hoạt động liên tục mặc dù hoạt động kinh doanh trong năm 2023 của Công ty tiếp tục gặp các khó khăn về tài chính thể hiện: Tại ngày 31/12/2023 Công ty có số lỗ lũy kế khoảng 421,51 tỷ đồng đã vượt quá vốn điều lệ (tại ngày 31/12/2022 lỗ lũy kế khoảng 389,19 tỷ đồng), số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn khoảng 330,07 tỷ đồng; các khoản đầu tư đã hết hạn chưa thu hồi được với số tiền khoảng 91,63 tỷ đồng (lãi của khoản đầu tư này chưa thu hồi được với số tiền khoảng 20,14 tỷ đồng); nợ vay quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 237,71 tỷ đồng, lãi vay ngân hàng chưa thanh toán khoảng 354,23 tỷ đồng; kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2023 của Công ty tiếp tục lỗ khoảng 32,70 tỷ đồng. Các khoản góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư đang chậm tiến độ với số tiền khoảng 193,71 tỷ đồng; các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào kế hoạch thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản đầu tư đã quá hạn và quyết toán các công trình dở dang để làm căn cứ xác định đúng số công nợ phải thu, khả năng tiếp tục gia hạn thành công các khoản nợ và vay đến hạn thanh toán cũng như khả năng tạo lợi nhuận trong tương lai. 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. Do đó Ban Giám đốc tin tưởng báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2023 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục là phù hợp.

4.3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty và Công ty con 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.

4.5. 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.
- 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 quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. 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 nắm 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 giảm giá các khoản 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.

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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

4.7. 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 kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.8. 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.

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
Thiết bị văn phòng	03 - 07
Tài sản cố định khác	07

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

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:

Nhà cửa, vật kiến trúc
Các tài sản khác

Năm
20 - 25
05

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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; 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.

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Công ty ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng khi 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.

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 hoạt động tài chính bao gồm: Lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán chứng khoán kinh doanh; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá,...

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16. 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 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.

4.17. 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.

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 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	27.653.224	231.329.970
Tiền gửi ngân hàng	129.345.416	1.397.468.012
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000.000
Cộng	156.998.640	2.628.797.982

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	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	17.020.044.627	17.970.044.627
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	9.378.274.041	12.696.334.794
Các khách hàng khác	32.850.346.043	32.547.877.342
Cộng	145.890.471.612	149.856.063.664

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	9.033.537.664	9.033.537.664
Công ty Cổ phần hát triển thương mại và xây dựng công trình 689 - Công trình Quốc Lộ 3	5.125.800.820	5.125.800.820
Bà Nguyễn Thái Hiền	5.835.610.592	5.835.610.592
Ông Nguyễn Quốc Thắng	7.078.058.755	7.078.058.755
Ông Hồ Quang Thái	6.866.372.082	6.866.372.082
Ông Trần Văn Ngọc	8.804.131.209	8.804.131.209
Ông Ứng Minh Đông	7.800.000.000	7.800.000.000
Ông Đỗ Minh Đức	5.340.476.048	5.340.476.048
Ông Nguyễn Việt Dũng	5.616.514.662	5.616.514.662
Các nhà cung cấp khác	68.854.958.441	68.931.174.627
Cộng	130.355.460.273	130.431.676.459

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

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/HN

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng	59.883.598.995	(4.860.638.459)	59.832.878.612	(4.860.638.459)
Ký cược, ký quỹ	3.580.745.163	-	3.512.341.063	-
Phải thu về cổ tức	13.984.762.642	-	13.984.762.642	-
Lợi tức ủy thác vốn đầu tư	3.330.000.000	(3.330.000.000)	3.330.000.000	(3.330.000.000)
Các khoản chi hộ phí dịch vụ tại chung cư CT2A, CT2B và PVV - Vinafarm	20.138.911.764	-	20.138.911.764	-
Các khoản khác	6.662.667.118	-	6.664.896.524	-
	12.186.512.308	(1.530.638.459)	12.201.966.619	(1.530.638.459)
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát (1)	193.714.729.102	-	193.714.729.102	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO (2)	91.788.000.000	-	91.788.000.000	-
	101.926.729.102	-	101.926.729.102	-
Cộng	253.598.328.097	(4.860.638.459)	253.547.607.714	(4.860.638.459)

(1) Khoản 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 (Công ty Đồng Phát) và các Phụ lục sửa đổi 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 1.234.742.396.000 đồng, Công ty CP Vinaconex 39 góp vốn và nắm giữ 9% vốn của dự án, Công ty Đồng Phát góp vốn và nắm giữ 91% vốn của dự án. Theo thỏa thuận, sau ngày 15/06/2023 Công ty Đồng Phát không thực hiện góp vốn và không thực hiện triển khai công việc theo tiến độ nên các bên góp vốn, chia lợi nhuận theo tỷ lệ 50%-50%.

(2) Khoản 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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/HN

9. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ QUÁ HẠN VÀ CÔNG NỢ ĐANG CHỜ QUYẾT TOÁN

Thời gian	31/12/2023			01/01/2023			
	Thời gian	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Năm	Năm	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng							
Công ty CP Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	> 3 năm	140.737.511.748	136.717.311.845	(4.020.199.903)	147.095.278.489	143.075.078.586	(4.020.199.903)
Công ty Cổ phần Dầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-	50.551.642.770	50.551.642.770	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	> 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-	36.090.164.131	36.090.164.131	-
Các khách hàng khác	> 3 năm	17.020.044.627	17.020.044.627	-	17.970.044.627	17.970.044.627	-
		37.075.660.220	33.055.460.317	(4.020.199.903)	42.483.426.961	38.463.227.058	(4.020.199.903)
Trả trước cho người bán							
Tạm ứng cho các đội trường thi công	> 3 năm	129.693.786.351	129.693.786.351	-	129.693.786.351	129.693.786.351	-
Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	> 3 năm	76.242.779.117	76.242.779.117	-	76.242.779.117	76.242.779.117	-
		9.033.537.664	9.033.537.664	-	9.033.537.664	9.033.537.664	-
Công ty Cổ phần Dầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-	4.298.046.763	4.298.046.763	-
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	40.119.422.807	40.119.422.807	-	40.119.422.807	40.119.422.807	-
Phải thu khác							
Công ty Cổ phần Khoáng sản Bắc Trung Bộ	> 3 năm	31.300.291.019	26.439.652.560	(4.860.638.459)	31.300.650.119	26.440.011.660	(4.860.638.459)
Công ty Cổ phần Dầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	20.138.911.764	20.138.911.764	-	20.138.911.764	20.138.911.764	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	4.860.638.459	-	(4.860.638.459)	4.860.638.459	-	(4.860.638.459)
		6.300.740.796	6.300.740.796	-	6.301.099.896	6.301.099.896	-
Tạm ứng	> 3 năm	2.471.408.423	2.471.408.423	-	2.586.138.263	2.586.138.263	-
Cộng		304.202.997.541	295.322.159.179	(8.880.838.362)	310.675.853.222	301.795.014.860	(8.880.838.362)

Tại ngày 31/12/2023, 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,... Các khoản công nợ phải thu này phần lớn không được đối chiếu và đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước, đối tượng khách hàng phải thu đang trong giai đoạn rất khó khăn, mất khả năng thanh toán và có khả năng dừng hoạt động kinh doanh. Công ty tiếp tục theo dõi, phân tích, đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ phải thu quá hạn và trích lập dự phòng phải thu khó đòi với các khoản công nợ không có khả năng thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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/HN

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		01/01/2023	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Số lượng cổ phiếu
Chứng khoán kinh doanh				
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	105.772	7.186.228.720	(930.793.600)	6.753.156.538
Công ty Cổ phần Xây dựng điện VNECO4 (VE4)	77.400	1.163.492.000	(930.793.600)	1.163.492.000
Công ty Cổ phần Cảng dịch vụ Dầu khí Đình Vũ (PSP)	1.700	6.011.675.670	-	5.508.172.670
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP (FIC)	-	11.061.050	-	-
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP (TL4)	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (1)	-	91.627.276.257	-	91.627.276.257
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Đông Hoà Bình (2)	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Cộng		101.813.504.977	(930.793.600)	101.380.432.795
				(916.431.076)

(1) 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 31/12/2023, hợp đồng này đã quá hạn nhưng Công ty chưa nhận lại được khoản tiền ủy thác trên.

(2) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Đông Hoà Bình với tỷ lệ sở hữu 5% vốn điều lệ. Công ty này 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".

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	229.055.403	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	160.900.085.505	-	160.744.372.238	-
Thành phẩm	2.277.445.580	-	11.406.010.957	-
Cộng	163.177.531.085	-	172.379.438.598	-

Chi tiết số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	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	17.258.212.758	15.918.599.341
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
Nhà máy sợi Đình Vũ Hải Phòng	7.658.732.713	7.658.732.713
Khách sạn Nacimex Nam Định	7.192.106.928	7.192.106.928
Các công trình khác	37.607.585.810	38.791.485.960
Cộng	160.900.085.505	160.744.372.238

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 106,45 tỷ đồng và các công trình khác số tiền khoảng 27,07 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 quyết toán khối lượng hoàn thành trong thời gian tới.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	258.335	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	258.335	-
Dài hạn	38.940.176.160	43.219.071.305
Chi phí đầu tư công trình Tập chí Cộng sản (*)	29.278.859.038	33.018.157.744
Chi phí thuê văn phòng	7.378.484.194	7.603.899.274
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	1.565.342.467	1.865.342.467
Các khoản khác	717.490.461	731.671.820
Cộng	38.940.434.495	43.219.071.305

(*) Chi phí đầu tư công trình Tập chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập 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 Tập 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 Tập 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 21).

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	TSCĐ khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2023	55.422.186.028	497.085.888	266.266.904	56.185.538.820
Tại ngày 31/12/2023	55.422.186.028	497.085.888	266.266.904	56.185.538.820
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2023	52.606.896.060	497.085.888	266.266.904	53.370.248.852
Khấu hao trong năm	493.362.394	-	-	493.362.394
Tại ngày 31/12/2023	53.100.258.454	497.085.888	266.266.904	53.863.611.246
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	2.815.289.968	-	-	2.815.289.968
Tại ngày 31/12/2023	2.321.927.574	-	-	2.321.927.574
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	49.022.109.840	497.085.888	266.266.904	49.785.462.632

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2023	43.757.475.370	4.130.582.274	47.888.057.644
Tại ngày 31/12/2023	43.757.475.370	4.130.582.274	47.888.057.644
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	9.790.170.234	4.130.582.274	13.920.752.508
Khấu hao trong năm	1.921.966.848	-	1.921.966.848
Tại ngày 31/12/2023	11.712.137.082	4.130.582.274	15.842.719.356
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	33.967.305.136	-	33.967.305.136
Tại ngày 31/12/2023	32.045.338.288	-	32.045.338.288
Nguyên giá BĐS đầu tư hết khấu hao vẫn còn sử dụng	-	4.130.582.274	4.130.582.274

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nhà máy chế biến gỗ Yên Mô - Ninh Bình (*)	12.028.218.927	12.028.218.927
Cộng	12.028.218.927	12.028.218.927

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

(*) Đây là khoản chi phí mua lại nhà máy gỗ ván ép Yên Mô - Ninh Bình tại Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV (PVV IC). Công ty PVV IC đã ký hợp đồng vay vốn dài hạn 48 tháng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn để tài trợ cho Dự án với số tiền 12.400 triệu đồng. Đến thời điểm hiện tại dự án vẫn ngừng hoạt động và tổng chi phí đầu tư của Dự án đã phát sinh là 12.028.218.927 đồng, khoản trả trước cho người bán là Công ty Cổ phần Cơ khí Nông nghiệp Yên Mô với số tiền là 4.658.459.180 đồng liên quan đến việc chuyển nhượng nhưng chưa có biên bản làm việc giữa hai bên về việc tiếp tục triển khai hoặc hoàn trả số tiền ứng trước này. Hiện chưa có quyết định nào của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty PVV IC về phương án xử lý giá trị đầu tư Dự án Yên Mô cũng như đánh giá tổn thất từ việc đầu tư Dự án này.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170
Tạp chí cộng sản	16.047.094.820	16.047.094.820	15.517.164.774	15.517.164.774
Các nhà cung cấp khác	109.728.418.801	109.728.418.801	111.155.573.618	111.155.573.618
Cộng	136.347.338.791	136.347.338.791	137.244.563.562	137.244.563.562

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền nhận theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng Bất động sản	181.818.181	8.123.087.605
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	54.170.603.813	54.170.603.813
BQLDA các công trình xây dựng phía Bắc	22.143.379.596	22.143.379.596
Các khách hàng khác	3.971.379.489	4.152.666.342
Cộng	80.467.181.079	88.589.737.356

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	457.036.727	26.882.368	-	483.919.095
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.884.024.727	(83.430.876)	-	1.800.593.851
Thuế thu nhập cá nhân	230.204.201	59.981.303	61.091.482	229.094.022
Các loại thuế khác	27.158.034	724.478.975	31.859.857	719.777.152
Cộng	2.598.423.689	727.911.770	92.951.339	3.233.384.120
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.976.539			-
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.600.400.228			3.233.384.120

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Lãi vay phải trả	354.226.762.514	329.856.519.810
Chi phí phải trả khác	82.947.000	73.000.000
Cộng	<u>354.309.709.514</u>	<u>329.929.519.810</u>

Như thuyết minh tại mục số 22, toàn bộ các khoản vay từ các ngân hàng thương mại đã quá hạn thanh toán. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc tiếp tục tính toán và hạch toán chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2023 cũng như các năm trước đây dựa trên các điều khoản lãi suất theo các hợp đồng và khế ước đã ký. Ban giám đốc đang tiếp tục làm việc với các chủ nợ để xác định và đối chiếu số tiền gốc và lãi vay phải trả, trong trường hợp phát sinh chênh lệch sẽ có điều chỉnh hợp lý trên báo cáo tài chính kỳ tiếp theo.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	103.574.386.249	104.375.807.053
Kinh phí công đoàn	542.759.704	713.520.704
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	4.178.333.368	4.085.732.948
Cổ tức phải trả	4.742.151.000	4.742.151.000
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	7.170.806.796	8.303.019.614
Các khoản phải trả phải nộp khác	6.940.335.381	6.531.382.787
Dài hạn	702.020.000	500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	702.020.000	500.000.000
Cộng	<u>104.276.406.249</u>	<u>104.875.807.053</u>

(*) Khoản tạm ứng vốn từ Ngân hàng TMCP Đại Dương (nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty và Ngân hàng, kỳ hạn là 36 tháng kể từ ngày 29/08/2010 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.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tạp chí Cộng Sản (1)	38.441.433.105	43.348.850.093
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 (2)	6.514.285.729	6.711.688.325
Cộng	<u>44.955.718.834</u>	<u>50.060.538.418</u>

- (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 10/12/2010. 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 01/07/2011 (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 HỢP NHẤT

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN/HN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quốc tế - Hội sở chính	237.714.576.324	237.714.576.324	2.854.271.857	2.854.271.857	237.714.576.324	237.714.576.324
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	69.363.237.819	69.363.237.819	-	-	69.363.237.819	69.363.237.819
Công ty cổ phần Đầu tư Thế Kỳ	46.479.047.927	46.479.047.927	-	-	46.479.047.927	46.479.047.927
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	3.540.000.000	3.540.000.000	-	-	3.540.000.000	3.540.000.000
Công ty BOT giao thông vận tải Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán AIS	3.200.000.000	3.200.000.000	-	-	3.200.000.000	3.200.000.000
Vay cá nhân	-	-	2.854.271.857	2.854.271.857	-	-
	5.240.190.000	5.240.190.000	-	-	5.240.190.000	5.240.190.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	93.845.629.390	93.845.629.390	-	-	93.845.629.390	93.845.629.390
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.046.471.188	11.046.471.188	-	-	11.046.471.188	11.046.471.188
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Hà Nội	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	237.714.576.324	237.714.576.324	2.854.271.857	2.854.271.857	237.714.576.324	237.714.576.324

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc vay	Lãi vay	Gốc vay	Lãi vay
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB)	69.363.237.819	76.586.567.491	69.363.237.819	70.257.168.755
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	140.324.677.317	256.760.274.230	140.324.677.317	238.979.016.329
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	2.000.000.000	2.596.837.616	2.000.000.000	3.994.222.227
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.046.471.188	18.283.083.177	11.046.471.188	16.626.112.499
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỳ	3.540.000.000	-	3.540.000.000	-
Công ty BOT giao thông vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	-	3.200.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Hà Nội	3.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân	5.240.190.000	-	5.240.190.000	-
Cộng	237.714.576.324	354.226.762.514	234.714.576.324	329.856.519.810

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối VND
Tại ngày 01/01/2022	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(354.931.940.527)
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(34.255.715.274)
Tại ngày 01/01/2023	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(389.187.655.801)
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(32.327.165.039)
Tại ngày 31/12/2023	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(421.514.820.840)

Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	50.000.000.000	16,67%	50.000.000.000	16,67%
Bà Nguyễn Bích Hằng	42.160.000.000	14,05%	-	0,00%
Ông Nguyễn Việt Hưng	29.672.000.000	9,89%	-	0,00%
Các cổ đông khác	178.168.000.000	59,39%	250.000.000.000	83,33%
Cộng	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

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

	31/12/2023	01/01/2023
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
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu</i>		

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	14.234.683.903
Doanh thu kinh doanh bất động sản	8.179.595.595	1.099.272.576
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.055.035.280	7.276.223.335
Cộng	17.234.630.875	22.610.179.814

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	10.846.595.929
Giá vốn kinh doanh bất động sản	9.128.565.377	1.072.573.159
Giá vốn dịch vụ	5.886.680.634	5.589.532.103
Cộng	15.015.246.011	17.508.701.191

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	25.100.172.750	26.873.533.579
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	14.362.524	493.343.076
Tiền phạt chậm thanh toán tiền	-	3.706.947.366
Lỗ kinh doanh chứng khoán	139.590.751	578.821.301
Chi phí tài chính khác	5.663.020	8.652.547
Cộng	25.259.789.045	31.661.297.869

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.305.780.296	2.923.057.153
Chi phí vật liệu quản lý	109.950.216	109.950.216
Thuế, phí lệ phí	1.006.699.934	881.323.923
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.797.403.992	2.382.984.967
Chi phí khác	231.608.000	-
Cộng	6.451.442.438	6.297.316.259

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định không dùng	493.362.394	1.561.575.583
Các khoản bị phạt	1.127.751.341	232.299.643
Chi phí SXKD dở dang của các công trình đã hết doanh thu	1.146.944.083	145.036.838
Các khoản khác	229.055.403	1.500.957
Cộng	2.997.113.221	1.940.413.021

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(32.327.165.039)	(34.255.715.274)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(32.327.165.039)	(34.255.715.274)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.078)	(1.142)

30. 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2024

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng