CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Mẫu số B01 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC)

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020**

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **638.968.104.442** | **639.079.523.920** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | 3 | **407.746.473** | **1.815.137.842** |
| Tiền | 111 | | 407.746.473 | 1.815.137.842 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | 4 | **99.817.665.857** | **93.743.625.457** |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 1.163.492.000 | 1.163.492.000 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (973.102.400) | (1.047.142.800) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 99.627.276.257 | 93.627.276.257 |
| **III. Các khoản phải thu - ngắn hạn** | **130** | | **356.850.909.677** | **361.780.752.745** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 159.820.667.848 | 165.999.985.100 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 131.980.378.215 | 129.745.784.760 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | | 73.930.701.976 | 74.915.821.247 |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (8.880.838.362) | (8.880.838.362) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | 6 | **181.833.061.428** | **181.684.668.071** |
| Hàng tồn kho | 141 | | 181.833.061.428 | 181.684.668.071 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **58.721.007** | **55.339.805** |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 58.721.007 | 55.143.903 |
| Thuế và các khoản khác phải thu của NN | 153 | | - | 195.902 |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **330.556.088.175** | **361.554.963.101** |
| **I. Các khoản phải thu - dài hạn** | **210** | | **218.714.729.102** | **218.714.729.102** |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | | 218.714.729.102 | 218.714.729.102 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **7.441.047.786** | **11.291.901.078** |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 7 | 7.441.047.786 | 11.291.901.078 |
| *Nguyên giá* | 222 | | *56.185.538.820* | *56.185.538.820* |
| *Giá trị hao mòn lũy kế* | 223 | | *(48.744.491.034)* | *(44.893.637.742)* |
| 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** | | **38.613.500.723** | **41.360.093.111** |
| 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) |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **13.456.403.282** | **13.456.403.282** |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 1.428.184.355 | 1.428.184.355 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 12.028.218.927 | 12.028.218.927 |
| **IV. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | **-** | **20.000.000.000** |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | 8 | - | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 9 | - | 20.000.000.000 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **52.330.407.282** | **56.731.836.528** |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 10 | 51.938.289.400 | 56.312.953.402 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 392.117.882 | 418.883.126 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **969.524.192.617** | **1.000.634.487.021** |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|---|---|
| **A. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **961.449.107.665** | **959.787.693.382** |
| | | | | |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **899.877.820.079** | **891.111.586.212** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 160.538.772.967 | 168.253.978.950 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 95.618.300.353 | 95.138.162.476 |
| Các khoản thuế phải nộp Nhà nước | 313 | 11 | 4.148.048.849 | 11.803.134.954 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 2.550.573.780 | 2.817.767.437 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 277.500.922.301 | 256.445.210.336 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 12 | 110.862.909.585 | 108.489.767.815 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 13 | 247.970.645.257 | 247.475.917.257 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 687.646.987 | 687.646.987 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **61.571.287.586** | **68.676.107.170** |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 14 | 60.270.177.586 | 65.374.997.170 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | | 1.301.110.000 | 1.301.110.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | | 2.000.000.000 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| | | | | |
| **B. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **8.075.084.952** | **40.846.793.639** |
| | | | | |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | 15 | **8.075.084.952** | **40.846.793.639** |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 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* |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | 411b | | | |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 15.069.800.000 | 15.069.800.000 |
| Quỹ đầu tư và phát triển | 418 | | 4.527.319.614 | 4.527.319.614 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 1.123.204.630 | 1.123.204.630 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (317.399.804.733) | (283.585.268.726) |
| *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | 421a | | *(280.030.091.991)* | *(251.003.200.949)* |
| *LNST chưa phân phối kỳ này* | 421b | | *(37.369.712.742)* | *(32.582.067.777)* |
| Lợi ích cổ đông thiểu số | | | *4.754.565.441* | 3.711.738.121 |
| | | | | |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **969.524.192.617** | **1.000.634.487.021** |

*Ngày 20 tháng 1 năm 2021*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| *Phạm Thanh Thủy* | *Vũ Thị Xuân* | *Vũ Thành Kiên* |

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Mẫu số B02 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC)

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2020

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế | | Quý | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm 2020 | Năm 2019 | Quý IV/2020 | Quý IV/2019 |
| **1. Tổng doanh thu** | **01** | 16 | **8.985.095.488** | **31.005.183.757** | **2.376.727.996** | **11.003.152.893** |
| **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | **02** | | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **8.985.095.488** | **31.005.183.757** | **2.376.727.996** | **11.003.152.893** |
| **3. Giá vốn hàng bán** | **11** | 17 | **9.309.026.904** | **29.665.726.204** | **2.576.569.142** | **11.166.848.307** |
| **4. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **(323.931.416)** | **1.339.457.553** | **(199.841.146)** | **(163.695.414)** |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 18 | 86.357.408 | 310.464.535 | 83.224.599 | 79.328.540 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | 19 | 26.922.136.057 | 27.548.779.830 | 5.948.741.650 | 5.417.332.435 |
| *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | 23 | | *26.263.110.687* | | *6.701.766.028* | *6.762.046.742* |
| 7. Chi phí bán hàng | 25 | | - | 48.746.339 | - | 30.003.891 |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 20 | 6.382.911.358 | 4.989.160.722 | 1.970.379.549 | 1.135.205.351 |
| **9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **(33.542.621.423)** | **(30.936.764.803)** | **(8.035.737.746)** | **(6.666.908.551)** |
| 10. Thu nhập khác | 31 | **21** | - | - | - | - |
| 11. Chi phí khác | 32 | **22** | 3.766.231.102 | 2.448.737.790 | 2.474.766.461 | 507.317.180 |
| **12. Lợi nhuận khác** | **40** | | **(3.766.231.102)** | **(2.448.737.790)** | **(2.474.766.461)** | **(507.317.180)** |
| **13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **(37.308.852.525)** | **(33.385.502.593)** | **(10.510.504.207)** | **(7.174.225.731)** |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 23 | 34.094.974 | (85.147.761) | 34.094.974 | (68.041.574) |
| 15. Chi phí thuế TNDN - hoãn lại | 52 | **24** | 26.765.243 | 138.494.504 | 26.765.243 | 115.124.896 |
| **16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN** | **60** | | **(37.369.712.742)** | **(33.438.849.336)** | **(10.571.364.424)** | **(7.221.309.053)** |
| **Lợi nhuận của cổ đông thiểu số** | | | **(391.749.710)** | **(856.781.559)** | **(116.848.104)** | **(402.123.788)** |
| **Lợi nhuận của chủ sở hữu** | | | **(36.977.963.032)** | **(32.582.067.777)** | **(10.454.516.320)** | **(6.819.185.265)** |
| **17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | | **(1.233)** | **(1.086)** | **(348)** | **(227)** |

*Ngày 20 tháng 1 năm 2021*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| *Phạm Thanh Thủy* | *Vũ Thị Xuân* | *Vũ Thành Kiên* |

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Mẫu số B03 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC)

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Lũy kế từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020 | Lũy kế từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019 |
|---|---|---|---|
| **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH** | | | |
| ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | *01* | (37.308.852.525) | (33.385.502.593) |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản:*** | | | |
| Khấu hao tài sản cố định & BĐSĐT | 02 | 6.597.445.680 | 6.676.152.756 |
| Các khoản dự phòng | 03 | (74.040.400) | (10.577.200) |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (86.357.408) | (310.464.535) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 26.263.110.687 | 27.559.357.030 |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | *08* | ***(4.608.693.966)*** | ***528.965.458*** |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu | 09 | 5.012.819.274 | 133.642.056 |
| (Tăng) hàng tồn kho | 10 | (148.393.357) | 14.009.135.787 |
| Tăng/( Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp) | 11 | (22.087.692.058) | (19.989.882.719) |
| (Tăng) chi phí trả trước | 12 | 4.401.429.246 | 4.125.041.489 |
| Lãi vay đã trả | 14 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (1.703.706.689) | (50.000.000) |
| Thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - |
| Chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | - | - |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | *20* | **(17.430.530.861)** | **(1.243.097.929)** |
| **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác | 21 | - | - |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | - |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | - | - |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | - | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (12.000.000.000) | (2.000.000.000) |
| Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 26.000.000.000 | 4.504.866.492 |
| Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | - | 310.464.535 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | *30* | **14.000.000.000** | **2.815.331.027** |
| **III. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 3.524.666.667 | 380.000.000 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (1.501.527.175) | (1.330.000.000) |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | |
| ***Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính*** | *40* | **2.023.139.492** | **(950.000.000)** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | **(1.407.391.369)** | **622.233.098** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu kỳ** | **60** | **1.815.137.842** | **1.192.904.744** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối kỳ** | **70** | **407.746.473** | **1.815.137.842** |

*Ngày 20 tháng 1 năm 2021*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| *Phạm Thanh Thủy* | *Vũ Thị Xuân* | *Vũ Thành Kiên* |

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39 — M.S.D.N: 0102141289 - C.T.C.P — Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

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

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") là công ty cổ phần 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.

### 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

Đối với hoạt động xây lắp,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 các công ty con như sau:**

| Công ty con | Địa chỉ | Vốn góp 31/12/2020 | 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% |

**Niên độ 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)

**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 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.

## 2. 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:

**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.

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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.

**Chuyển đổi ngoại tệ**

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong năm, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**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 quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**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 thoả 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 ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

**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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp 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 để hoàn thành, chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

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

**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.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận sau khi bất động sản đã được xây dựng hoàn tất, phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác.

Việc ghi nhận 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 từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

**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 của hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo tiến độ thu tiền trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính.

**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 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 doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với công ty bao gồm cả Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức Công ty, những thành

viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | **Error! Not a valid link.** | 7.514.815 |
| Tiền gửi ngân hàng | **Error! Not a valid link.** | 1.807.623.027 |
| **Cộng** | Error! Not a valid link. | **1.815.137.842** |

### 4. Đầu tư tài chính ngắn hạn

**Chứng khoán kinh doanh**

| | 31/12/2020 | | | 01/01/2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Giá gốc** | **Giá trị hợp lý** | **Dự phòng** | **Giá gốc** | **Giá trị hợp lý** | **Dự phòng** |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Cổ phiếu PVX | | | | | | |
| + Về số lượng | 105.772 | - | - | 105.772 | - | - |
| + Về giá trị | 1.163.492.000 | 190.389.600 | 973.102.400 | 1.163.492.000 | 116.349.200 | 1.047.142.800 |

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

| | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá gốc** | **Giá trị ghi sổ** | **Giá gốc** | **Giá trị ghi sổ** |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| - Các khoản đầu tư khác | 94.627.276.257 | 94.627.276.257 | 91.627.276.257 | 91.627.276.257 |

## 5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty CP Đầu tư và Kỹ thuật Vinaconex | 7.471.997.969 | 7.471.997.969 |
| Công ty CP Xây lắp dầu khí Thanh Hóa | 50.551.642.770 | 50.551.642.770 |
| CN Hà Tây, Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội | 28.357.635.855 | 28.357.635.855 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và vật liệu PVV | 36.090.164.131 | 36.090.164.131 |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 37.349.277.123 | 43.528.544.648 |
| | **159.820.867.848** | **165.999.985.100** |

## 6. 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 | - |
| CP sản xuất kinh doanh dở dang | 169.345.177.686 | - | 169.196.784.329 | - |
| Thành phẩm | 11.829.650.339 | - | 11.829.650.339 | - |
| Hàng hoá | - | - | - | - |
| **Cộng** | **181.833.061.428** | - | **181.684.668.071** | - |

## 7. Tài sản cố định hữu hình

| | Máy móc thiết bị | Thiết bị văn phòng | Phương tiện vận tải | TSCĐ khác | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2020** | 55.422.186.028 | 497.085.888 | - | 266.266.904 | 56.185.538.820 |
| **Tại ngày 30/09/2020** | **55.422.186.028** | **497.085.888** | - | **266.266.904** | **56.185.538.820** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2020** | 44.130.284.950 | 497.085.888 | - | 266.266.904 | 44.893.637.742 |
| Khấu hao trong năm | 3.850.853.292 | | - | - | 3.850.853.292 |
| **Tại ngày 31/12/2020** | **47.981.138.242** | **497.085.888** | - | **266.266.904** | **48.744.491.034** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| **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** |

## 8. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

| | 31/12//2020 | | | 01/01/2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát | - | - | | - | - | - |

**9. Đầu tư vào đơn vị khác**

| | 31/12/2020 | | | 01/01/2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Công ty TNHH Thành Phố Xanh | | - | | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 |
| **Tổng** | | **-** | | **20.000.000.000** | **-** | **20.000.000.000** |

**10. Chi phí trả trước dài hạn**

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Thuê văn phòng | 8.054.729.434 | 8.280.144.514 |
| Thương hiệu | 2.465.342.467 | 2.765.342.467 |
| Chi phí đầu tư công trình Tạp chí cộng sản | 41.005.904.216 | 44.745.227.022 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 412.313.283 | 522.239.399 |
| **Cộng** | **53.031.955.401** | **56.312.953.402** |

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). Theo đó, sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty 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 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã ghi nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011.

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

| | 01/01/2020 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2020 |
|---|---|---|---|---|

| | VND | VND | VND | VND |
|---|---|---|---|---|
| Thuế GTGT đầu ra phải nộp | 434.491.104 | 198.176.227 | 343.995.272 | 288.672.056 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.037.277.777 | 34.094.974 | 1.703.706.689 | 2.367.666.064 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 260.302.138 | 16.520.706 | 47.139.983 | 229.682.861 |
| Tiền thuê đất | 5.160.525.413 | 720.543.040 | 5.881.068.453 | |
| Thuế khác | 1.910.538.522 | 6.000.000 | 654.510.652 | 1.262.027.870 |
| **Cộng** | **11.803.134.954** | **975.334.947** | **8.630.421.052** | **4.148.048.849** |

## 12. Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Kinh phí công đoàn | 634.929.099 | 634.929.099 |
| - BHXH, BHYT, BHTN | 4.085.732.948 | 4.158.242.653 |
| - Lãi vay phải trả | | |
| - Cổ tức | 4.742.151.000 | 4.742.151.000 |
| - Ngân hàng TMCP Đại Dương | 80.000.000.000 | 80.000.000.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 21.400.096.538 | 18.954.445.063 |
| **Cộng** | **110.862.909.585** | **108.489.767.815** |

## 13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | **Giá trị** | **Giá trị** |
| | VND | VND |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế | 69.363.237.819 | 69.363.237.819 |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam | 46.479.047.927 | 46.479.047.927 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ | 3.540.000.000 | 3.540.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đại Dương | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Công ty TNHH BOT Giao thông Vận tải Sài Gòn | 3.200.000.000 | 3.200.000.000 |
| Trường Đại học Đông Đô | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Ngân hàng khác | 10.981.743.188 | 10.981.743.188 |
| | 14.080.986.933 | 13.586.258.933 |
| Vay cá nhân | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 96.325.629.390 | 96.325.629.390 |
| **Cộng** | **247.970.645.257** | **247.575.629.390** |

(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 tỷ đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng quy định tại từng thời điểm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/ĐB ngày 08/03/2013. Công ty đã làm việc với Ngân hàng để có tiến trình trả nợ cụ thể.

(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 khoản vay bổ sung vốn lưu động, vay mua máy móc thiết bị.

(3) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ theo Hợp đồng vay vốn ngày 02/08/2010. Trong năm 2014, Công ty đã ký phụ lục theo đó kể từ ngày 03/07/2013 trở đi Công không phải trả tiền lãi vay cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ.

## 14. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Tạp chí Cộng sản (1) | 53.163.684.069 | 58.071.101.057 |
| Tiền cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 (2) | 7.106.493.517 | 7.303.896.113 |
| **Cộng** | **60.270.177.586** | **65.374.997.170** |

(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

(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 thời kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013

## 15. Vốn chủ sở hữu

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư và phát triển | LNST chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Tại ngày 01/01/2018** | 300.000.000.000 | 15.069.800.000 | 1.123.204.630 | 4.527.319.614 | (200.789.912.098) | **199.930.412.146** |
| Lỗ trong năm | - | - | - | - | (50.213.288.487) | **(50.213.288.487)** |
| Tăng khác | - | - | - | - | (364) | **(364)** |
| **Tại ngày 01/01/2019** | **300.000.000.000** | **15.069.800.000** | **1.123.204.630** | **4.527.319.614** | **(251.003.200.949)** | **69.717.123.295** |
| | - | - | - | - | - | - |
| Lỗ trong năm | | | | | (32.582.067.777) | **(32.582.067.777)** |
| Tăng khác | - | - | - | - | | |
| **Tại ngày 01/01/2020** | **300.000.000.000** | **15.069.800.000** | **1.123.204.630** | **4.527.319.614** | **(283.585.268.726)** | **37.135.055.518** |
| | - | - | - | - | - | - |
| Lỗ trong năm | | | | | (33.814.536.007) | **(33.814.536.007)** |
| Tăng khác | - | - | - | - | | - |
| **Tại ngày 31/12/2020** | **300.000.000.000** | **15.069.800.000** | **1.123.204.630** | **4.527.319.614** | **(317.399.804.733)** | **3.320.519.511** |

**Cổ phiếu**

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| 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* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 30.000.000 | 30.000.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | *30.000.000* | *30.000.000* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| ** Mệnh giá cổ phiếu (đồng)* | 10.000 | 10.000 |

**16. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 28.001.681 | 11.230.575.3524 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 577.090.909 | 9.912.487.525 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 8.380.002898. | 9.862.120.888 |
| **Cộng** | **8.985.095.488** | **31.005.183.757** |

**17. Giá vốn hàng bán**

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | | 12.614.911.443 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | | 8.299.825.469 |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp | 9.309.026.904 | 8.750.989.292 |
| **Cộng** | **9.309.026.904** | **29.665.726.204** |

**18. Doanh thu hoạt động tài chính**

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 86.357.408 | 310.464.535 |
| **Cộng** | **86.357.408** | **310.464.535** |

## 19. Chi phí tài chính

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 26.263.110.687 | 27.559.357.030 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (10.577.200) |
| Chi phí tài chính khác | 659.025.370 | |
| **Cộng** | **26.922.136.057** | **27.548.779.830** |

## 20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 2.588.213.499 | 2.593.286.192 |
| Chi phí khấu khao tài sản cố định | | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.517.781.523 | 1.090.706.599 |
| Chi phí bằng tiền khác | 215.360.940 | 955.659.527 |
| Chi phí quản lý khác | 1.982.020.300 | 349.508.404 |
| **Cộng** | **6.382.911.358** | **4.989.160.722** |

## 21. Chi phí khác

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền chậm nộp thuế | - | - |
| Các khoản khác | 3.766.231.102 | 2.448.737.790 |
| **Cộng** | **3.766.231.102** | **2.448.737.790** |

## 22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 34.094.974 | (85.147.761) |
| **Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành** | **34.094.974** | **(85.147.761)** |

## 23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ doanh thu chưa thực hiện trong năm | (26.765.234) | (138.494.504) |
| **Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại** | **(26.765.234)** | **(138.494.504)** |

*Ngày 20 tháng 1 năm 2021*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thanh Thủy | Vũ Thị Xuân | Vũ Thành Kiên |