

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT (VPro)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

**Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY:

I.1. Thông tin khái quát.

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
- Tên Tiếng Anh: VIET PROPERTY INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Trụ sở chính: Số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Website: www.vpr.vn
- Email: vpro@vpr.vn
- Điện thoại: 024 37856969/ 024. 37856186
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 07/05/2018.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần: 50.000.000 cổ phần (Năm mươi triệu cổ phần).

I.2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103019968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007 với số vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng. Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 14 ngày 07/05/2018 với số đăng ký kinh doanh là 0102380872.

Đến thời điểm 10/11/2009, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng). Công ty đã thực hiện kiểm toán vốn giai đoạn từ 04/10/2007 đến ngày 10/11/2009.

Ngày 15/4/2010, cổ phiếu Công ty đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu là PVL.

I.3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.

* Lĩnh vực kinh doanh:

- Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Dịch vụ đầu giá bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Lập dự án, xây dựng các dự án nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch. Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ khác;

- Sản xuất, kinh doanh; xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ cho các dự án đầu tư, công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật;

- Tổng thầu EPC, tổng thầu thi công xây lắp, trang trí nội thất và cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống kỹ thuật cho công trình dân dụng và công nghiệp, khu công nghiệp, đô thị, công trình giao thông thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 500 KV. Cung cấp vật tư cho các nhà máy điện;

- Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);

- Kinh doanh bất động sản, Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại, Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

- Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

- Tư vấn quản lý dự án;

- Tư vấn lập dự án đầu tư, lập hồ sơ mời thầu, phân tích, đánh giá hồ sơ dự thầu và lập dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình giao thông vận tải;

- Tư vấn thẩm tra dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật, lập hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá lựa chọn nhà thầu và tổng dự toán, quyết toán công trình;

- Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế cấp thoát nước; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế công trình cầu, đường bộ, sân nền; Thiết kế hệ thống công nghệ thông tin liên lạc; Thiết kế công trình xây dựng biển; Thiết kế công trình xây dựng cảng;

- Thẩm tra: Dự án đầu tư, thiết kế và tổng dự toán, quyết toán các công trình;

- Lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu: xây lắp, lắp đặt thiết bị, mua sắm hàng hóa, tuyển chọn tư vấn, thực hiện các dịch vụ tư vấn đầu tư nước ngoài;

- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng và an toàn kết cấu công trình xây dựng;

- Kiểm định chất lượng: Công trình xây dựng, trang thiết bị nội thất cho các công trình, máy xây dựng, thiết bị công nghệ, phương tiện vận tải, môi trường, xác định nguyên nhân hư hỏng và lập phương án sửa chữa, đánh giá giá trị còn lại của các sản phẩm trên;

- Tư vấn xây dựng hệ thống đảm bảo chất lượng công trình xây dựng và chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO cho các tổ chức;

- Kiểm tra quan trắc lún công trình xây dựng.

- Tư vấn giám sát, thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, đường dây và trạm biến áp, công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước môi trường;

- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng phục vụ cho việc thi công xây dựng công trình dân

dụng, công nghiệp, thủy lợi và giao thông vận tải;

- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, thiết bị phụ tùng phục vụ cho ngành thép;

- Ủy thác đầu tư (không bao gồm nhận ủy thác đầu tư tài chính);

- Ủy thác xuất nhập khẩu;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống; Kinh doanh dịch vụ lữ hành, hướng dẫn du lịch, kinh doanh các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí;

- Kinh doanh dịch vụ karaoke;

- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật (đánh mỡ bụng, làm thon thả thân hình) (không bao gồm châm cứu, day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền);

- Sản xuất, kinh doanh các mặt hàng và chế phẩm từ nông , lâm, thủy sản:

- Nông nghiệp và hoạt động dịch vụ có liên quan;

- Lâm nghiệp và các hoạt động dịch vụ có liên quan;

- Khai thác và nuôi trồng thủy sản;

- Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện.

- Sản xuất chế biến và kinh doanh thực phẩm;

- Sản xuất và kinh doanh thuốc, hóa dược và dược liệu;

- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;

- Sản xuất, kinh doanh các trang thiết bị, máy móc phục vụ cho hoạt động quảng cáo và văn phòng;

- Tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại; tổ chức hội chợ triển lãm thương mại; Tổ chức hội nghị, hội thảo, họp báo và các hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh;

- Quảng cáo; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

- Buôn bán máy móc thiết bị phục vụ quảng cáo, thiết bị văn phòng;

- In và các dịch vụ liên quan đến in, sao chép bản ghi các loại; Thiết kế in và quảng cáo (Theo quy định của pháp luật hiện hành);

- Lập trình máy tính, dịch vụ tư vấn và các hoạt động khác liên quan đến máy tính: Lập trình máy tính, tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy vi tính, hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;

- Hoạt động dịch vụ thông tin: Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan; Công thông tin;

- Dịch vụ thông tin giải trí trên phát thanh, truyền hình báo chí;

- Tổ chức biểu diễn nghệ thuật (Không bao gồm kinh doanh vũ trường).

- Buôn bán chuyên doanh khác chưa phân được vào đâu, cụ thể: Bán buôn phân bón và sản phẩm nông hóa (4669).

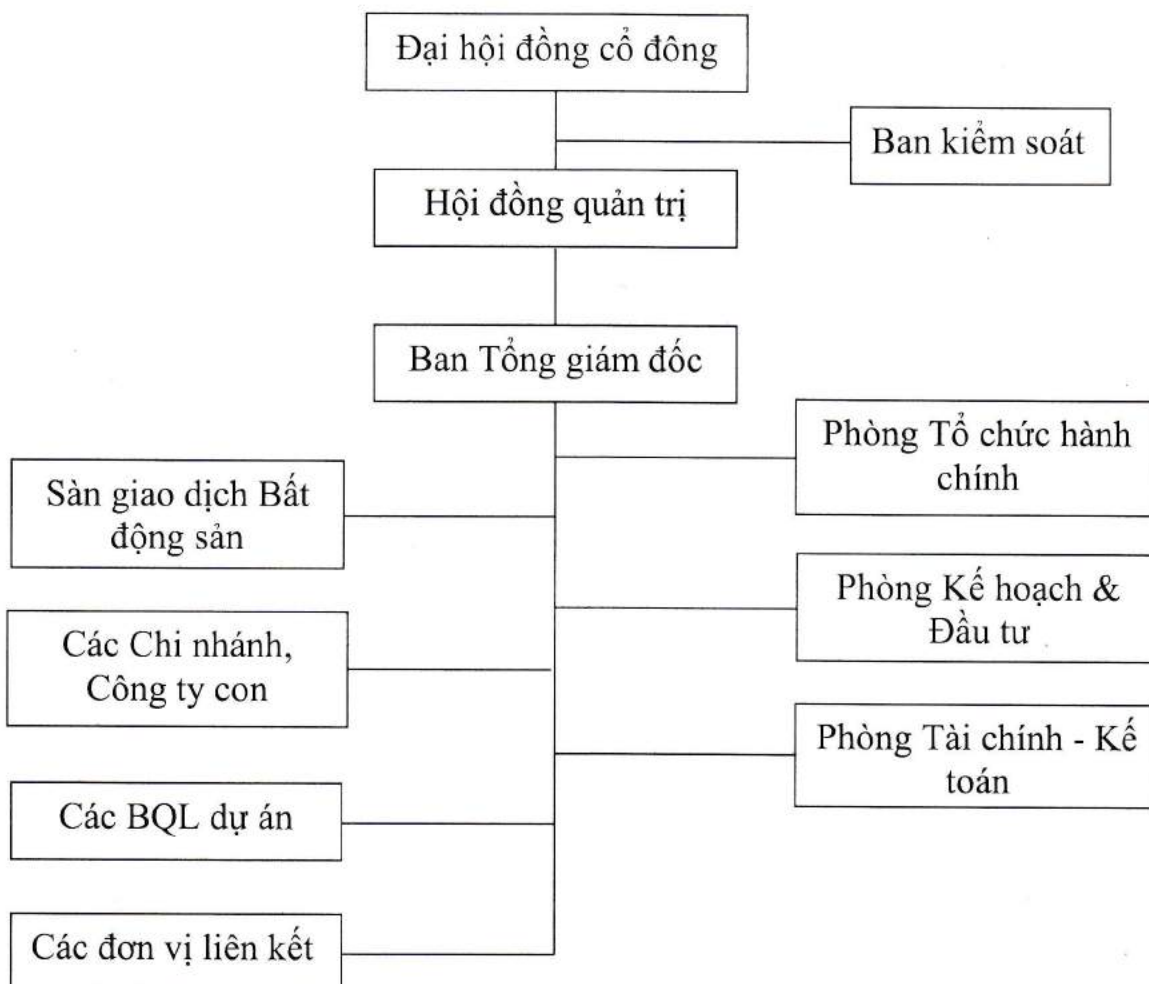
- Buôn bán phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (46691), cụ thể gồm: Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp, cụ thể gồm: bán buôn phân bón; bán buôn thuốc trừ sâu; bán buôn hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp: thuốc trừ cỏ, thuốc chống nảy mầm, thuốc kích thích tăng trưởng của cây, các hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp.



I.4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

I. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức

Bộ máy quản lý và tổ chức của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với sơ đồ như sau:



2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành.

* Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông uỷ quyền có quyền biểu quyết. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- ❖ Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- ❖ Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- ❖ Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- ❖ Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

* Hội đồng quản trị (HĐQT):

Số thành viên HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị có các quyền sau:

- Quyết định chiến lược phát triển, kế hoạch phát triển dài hạn, trung hạn và kết quả sản xuất kinh doanh, ngân sách hàng năm của Công ty;

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc hoặc Phó Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng/Phó Ban quản lý dự án và quy định mức lương của họ;

- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, Quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

- Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty.

- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;

- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên Đại hội đồng cổ đông;

- Cử người đại diện vốn góp ở các Công ty con, công ty liên kết và các công ty khác có vốn góp của Công ty;

- Giải quyết các khiếu nại của Công ty với các cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý chống lại cán bộ quản lý đó;

- Đề xuất các loại cổ phần có thể phát hành và tổng số cổ phần phát hành theo từng loại;

- Đề xuất việc phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;

- Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền;

- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;

- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;

- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

* Ban kiểm soát:

BKS do ĐHCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ tổ chức hoạt động bao gồm:

❖ Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;

❖ Trình ĐHCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;

❖ Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;

❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

* Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm giúp việc cho Tổng Giám

10/501
NH
10/501

đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- ❖ Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- ❖ Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- ❖ Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- ❖ Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- ❖ Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- ❖ Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- ❖ Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

* Các Phòng Ban chức năng, các Chi nhánh, các Ban quản lý dự án của Công ty

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh của phòng và dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các Ban quản lý dự án sẽ do Giám đốc của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018:

CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
Tổng tài sản	đồng	542.212.908.322	456.629.862.437
Doanh thu	đồng	569.861.643.124	106.550.163.550
Chi phí	đồng	720.660.055.505	82.330.156.882
Lợi nhuận trước thuế	đồng	(150.798.412.381)	24.220.006.668
Thuế TNDN	đồng	-	-
Lợi nhuận sau thuế	đồng	(150.798.412.381)	24.220.006.668

2. Ban Tổng giám đốc Công ty

Ông Nguyễn Nam Hồng	Quyền Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng giám đốc

3. Tình hình thực hiện các dự án năm 2018.**3.1. Đầu tư kinh doanh bất động sản và XDCB hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đô thị:****a. Dự án Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM.**

Công ty sắp xếp, bố trí lại nhân sự của Ban Quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Rà soát, cắt giảm chi phí không hợp lý và khai thác triệt để nguồn thu, nên bước đầu đã có nguồn thu nộp Công ty.

b. Dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:*** Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần ô đất CV4.4 – Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.**

- Ngày 03/04/2018, Sở KH & ĐT TP Hà Nội có công văn số: 1808/KHĐT-ĐTTĐ đề nghị Công ty lập Báo cáo giám sát, đánh giá tình hình thực hiện dự án đầu tư. Công ty đã nộp Báo cáo này theo quy định. Tuy nhiên, Dự án CV4 đang có nguy cơ bị điều chuyển do Chủ đầu tư không tiến hành các thủ tục theo quy định từ năm 2015 đến 2018. Hiện nay, Ban Điều hành đang triển khai công việc nhằm tiếp tục được quyền triển khai dự án.

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý phục vụ cho việc xin gia hạn thời gian nghiên cứu lập và triển khai đầu tư cho dự án.

- Tìm kiếm đối tác có đủ năng lực tài chính tham gia hợp tác đầu tư vào dự án.

c. Dự án PetroVietnam Landmark – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCLand)

Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện việc chuyển quyền và nghĩa vụ của khách hàng tới làm việc trực tiếp với chủ đầu tư PVCLand.

3.2. Các dự án công ty con, công ty liên kết*** Khu nhà ở Phường Trường Thạnh – Quận 9 – TP. HCM: Chủ đầu tư là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVLSG) – VPRO chiếm 97,66% vốn điều lệ.**

- Hoàn thành việc sửa chữa văn phòng Công ty ở 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

- Triển khai hợp đồng đo đạc, cắm mốc giới đã ký kết với Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên & Môi trường TP. HCM ký ngày 06/3/2018.

- Ký hợp đồng tư vấn một số công tác tư vấn giai đoạn xin chủ trương đầu tư với Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và Xây dựng CDCC.

- Đàm phán với đối tác về vụ khiếu kiện PVLSG.

- Hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng dự án, nhằm giải phóng các khoản công nợ từ giai đoạn 2011 – 2015, nhằm tránh cho Công ty các vụ kiện cáo, cũng như các khoản nợ lớn.

*** Dự án Nam Đàn Plaza đường Phạm Hùng, Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội: Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT)**

- Hiện nay, PVT đang phục vụ công tác thanh tra theo Quyết định số 4978/QĐ-TTTP(P1) ngày 11/10/2018 của Thanh tra Thành phố Hà Nội V/v Thanh tra toàn diện dự án Nam Đàn Plaza tại khu đất 9.584 m², phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Dự án đang bị cơ quan chức năng quận Nam Từ Liêm kiến nghị với UBND Thành phố thu hồi.

38
ĐNC
ÓP
ĐÁU
À ĐÁ
HAY

- Số cổ phần nhận lại từ Công ty Cổ phần xây dựng Minh Ngân (6.302.400 cổ phần) hiện đã bị Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội cưỡng chế kê biên xử lý tài sản thi hành án theo Quyết định số 30/QĐ-CTHADS ngày 03/12/2018.

- Số cổ phần còn lại VPro hiện đang sở hữu tại Công ty PVT là 5.817.600 cổ phần. Số cổ phần này đang bị “ngăn chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân ... cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội” theo Quyết định số 911/CTHADS, ngày 20/12/2018, của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

*** Công ty CP Đầu tư Khoáng sản Hà Yên:**

Công ty đã, đang xin Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Nhà máy chế biến đá của UBND Tỉnh Yên Bái. Hiện đã xong thủ tục đăng ký lô CN23 với Ban Quản lý các KCN tỉnh Yên Bái, tại Khu công nghiệp phía Nam TP Yên Bái, để phục vụ cho dự án nhà máy.

3.3. Hoạt động của các đơn vị trực thuộc:

*** Chi nhánh Xây lắp số 1:**

- Đến ngày 22/03/2018, Chi nhánh Xây lắp số 1 của VPRO đã được cấp đăng ký kinh doanh; Chi nhánh được thành lập với mục đích hoạt động phát triển ngành nghề Công ty mẹ, thực hiện các hoạt động về xây lắp; nghiên cứu, tìm kiếm, triển khai các dự án mới. Trong 6 tháng từ khi thành lập chi nhánh xây lắp số 1 hoạt động không có hiệu quả, vẫn chưa thực hiện được phần việc nào như mục tiêu thành lập chi nhánh. Chi nhánh Xây lắp số 1 – VPro hoạt động không có hiệu quả nên Công ty đã làm thủ tục đóng cửa chi nhánh theo quyết định số 17/2018/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 10 năm 2018.

*** Ban Quản lý các dự án phía Nam:**

- Kết hợp cùng phối hợp thực hiện công tác bàn giao những căn hộ còn lại, cung cấp hồ sơ triển khai công tác làm sổ hồng tại dự án Chung cư Linh Tây Tower.

- Chỉ đạo, giám sát nhà thầu thực hiện công tác bảo hành, bảo trì tại dự án chung cư Linh Tây Tower.

- Quyết toán dự án xây dựng tòa nhà kết hợp thương mại 18 tầng Linh Tây Tower.

*** Sàn Giao dịch BĐS và Ban Quản lý Chung cư Linh Tây Tower:**

- Thực hiện công tác sau đầu tư: Quản lý vận hành tòa nhà, kiểm tra sửa chữa, bảo hành, bảo trì công trình, đảm bảo trật tự an ninh, đặc biệt là công tác PCCC.

- Đã thực hiện các thủ tục, hồ sơ làm sổ đỏ đợt 1 cho các căn hộ Linh Tây Tower. Đã có sổ hồng là 50 căn và sổ căn hộ đã bàn giao sổ là 38 căn, sổ căn hộ chưa bàn giao sổ là 12 căn.

- Công tác quản lý, vận hành chung cư còn yếu kém, chủ yếu xuất phát từ ý thức trách nhiệm và tư lợi của thành viên Ban Quản lý. Công ty đã đàm phán, thay thế các đơn vị cung cấp dịch vụ kém chất lượng, nhằm nâng cao chất lượng phục vụ cư dân.

- Sàn Giao dịch BĐS sau thời gian dài hầu như không thực hiện đúng chức năng của Sàn, thì từ tháng 11/2018, đã tiến hành hoạt động môi giới mua bán nhà đất và bước đầu đã có nguồn thu nộp Đơn vị theo quy định.

*** Công tác tài chính kế toán, kiểm toán**

Tiếp tục triển khai từng bước tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về tài chính, cụ thể:

- Có những biện pháp chấn chỉnh, kiểm soát về công tác quản lý dòng tiền, nguồn tiền phục vụ các dự án và đều được chi đúng mục đích, đúng quy định.

- Hợp tác và làm việc với các đối tác, cá nhân có tiềm lực về tài chính để ký kết hợp đồng tín dụng, bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động SXKD.

*** Công tác lao động, tiền lương, đào tạo**

- Công ty đã chủ động kiện toàn và sắp xếp lại bộ máy quản lý, rà soát, cắt giảm, điều chuyển lao động cho phù hợp với tình hình thực tế tại đơn vị đồng thời nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Tổng số lao động đến 31/12/2018: 32 người (Năm 2017, Công ty có 40 CBCNV).

+ Mức lương bình quân năm 2018 là: 8.000.000đ/người/tháng.

- Công tác trả lương và công tác bảo hiểm xã hội cho CBCNV của công ty được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của công ty và Nhà nước, đồng thời khuyến khích CBCNV phát huy tính chủ động, sáng tạo hoàn thành tốt nhiệm vụ, công việc được giao.

*** Công tác Đầu tư, phát triển dự án:**

Công ty đã nghiên cứu cơ hội đầu tư tại các dự án:

+ Dự án dịch vụ, thương mại, nông nghiệp công nghệ cao tại Tây Yên Tử, xã Thượng Yên Công, tỉnh Quảng Ninh.

+ Dự án Khu nhà ở hỗn hợp Việt Hiền tại Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

+ Dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại TP. Uông Bí, Quảng Ninh.

+ Dự án căn hộ cho thuê (diện tích khu đất 333,3 m², đất ở, có sổ đỏ, thời hạn lâu dài và giấy phép xây dựng 10 tầng) tại phường 7, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Kết quả thực hiện: Có 01 dự án là Dự án Bất động sản nghỉ dưỡng Uông Bí có tính khả thi. Công ty đang nghiên cứu, khảo sát để lập báo cáo nghiên cứu cơ hội đầu tư. Dự án khu nhà hỗn hợp Việt Hiền, Công ty chưa có khả năng hoàn tất các thủ tục pháp lý nên không tham gia. Dự án căn hộ cho thuê tại phường 7, quận 3 TP. HCM đòi hỏi tài chính lớn (gần 200 tỷ đồng) đối với Công ty nên Công ty không thực hiện.

+ Xuất khẩu đá Marble cho thị trường nước ngoài: Công ty đã hợp tác với Công ty sở hữu mỏ đá Marble tại huyện Lục Yên và huyện Văn Chấn, tỉnh Yên Bái để xuất khẩu đá Marble sang thị trường Ấn độ, Hoa kỳ, vùng Trung cận đông... Từ tháng 10/2018, Công ty đang tiến hành công tác khảo sát, thăm dò thị trường.

Song song với việc triển khai các dự án đã có, Công ty cũng đã có quan tâm tới các dự án bất động sản khác, tuy nhiên do nhiều lý do chủ quan, khách quan nên Công ty cũng chưa triển khai được dự án nào.

4. Tình hình tài chính

	TÀI SẢN	01/01/2018	31/12/2018
I	TÀI SẢN NGẮN HẠN	252.279.686.492	158.988.218.079
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	31.063.077.516	17.376.016.985
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.540.000.000	3.303.585.031
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	157.229.856.128	96.990.119.135
4	Hàng tồn kho	44.886.014.802	26.642.996.080
5	Tài sản ngắn hạn khác	13.560.738.046	14.675.500.848
II	TÀI SẢN DÀI HẠN	289.933.221.830	297.641.644.358
1	Các khoản phải thu dài hạn	24.194.984.093	27.358.533.638
2	Tài sản cố định	1.244.644.750	1.060.252.930
3	Tài sản dở dang dài hạn	40.212.200.366	40.514.435.088

087
 .TY
 HAN
 TU
 VI
 .TP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	220.767.005.492	226.815.766.621
5	Tài sản dài hạn khác	3.514.387.129	1.892.656.081
III	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	542.212.908.322	456.629.862.437
IV	NỢ PHẢI TRẢ	319.893.502.364	202.715.493.347
	1. Nợ ngắn hạn	309.813.852.988	199.577.792.464
	2. Nợ dài hạn	10.079.649.376	3.137.700.883
V	VỐN CHỦ SỞ HỮU	222.319.405.958	253.914.369.090
1	Vốn chủ sở hữu	222.319.405.958	253.914.369.090
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
	- Quỹ đầu tư phát triển	12.675.912.755	12.675.912.755
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(290.356.506.797)	(258.761.543.665)
2	Nguồn kinh phí và quỹ khác		
VI	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	542.212.908.322	456.629.862.437

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.

1. Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018.

Với quyết tâm khắc phục khó khăn, Ban lãnh đạo công ty đã cùng tập thể cán bộ công nhân viên toàn công ty nỗ lực vượt qua mọi khó khăn, thách thức từng bước khắc phục và giải quyết những tồn tại, giữ vững sự ổn định công ty, cố gắng hoàn thành các mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra và đã đạt được các kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Các chỉ tiêu chính	ĐVT	TH năm 2018	KH năm 2019
1	Doanh thu	Tỷ đồng	106,55	85,52
2	Chi phí	Tỷ đồng	82,33	82,97
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	24,22	2,55
4	Thuế TNDN	Tỷ đồng	-	-
5	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	24,22	2,55
6	Tỷ suất LNST/VĐL bq (%)	(%)	4,84	0,51
7	Thu nhập bình quân	Trđ/ng/th	8	8

- Năm 2018, với sự nỗ lực đồng tâm đồng lòng, đoàn kết và nỗ lực cố gắng của toàn thể Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và cán bộ công nhân viên Công ty, tất cả vì mục tiêu xây dựng VPro phát triển bền vững, Công ty đã thực hiện thành công kế hoạch đề ra; Đặc biệt đạt lợi nhuận vượt xa so với kế hoạch đề ra, đó là **lãi 24,22 tỷ đồng**.

- Hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ cũng đạt được những kết quả nhất định đạt doanh thu 93,49 tỷ đồng.

- Tiền lương và các chế độ liên quan đối với người lao động Công ty được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

Kết quả này khẳng định sự nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên công ty là động lực phát triển cho những năm tiếp theo.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

- Chủ động, quyết liệt trong công tác sản xuất kinh doanh;
- Có nhiều hoạt động tích cực, kiên quyết trong công tác thu hồi công nợ tạo ra dòng tiền ổn định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thẳng thắn, công bằng trong công tác quản lý, tiết kiệm chi phí sản xuất và chi phí hoạt động văn phòng;
- Kiểm soát rủi ro trong quản lý điều hành, phát hiện và ngăn ngừa có hiệu quả các hành vi gian lận và sai sót trong hoạt động tài chính của Công ty.
- Linh hoạt trong quá trình điều hành, đảm bảo kết quả thực hiện đúng mục tiêu đề ra;
- Có nhiều sáng kiến trong việc quản lý tại các công trình, các dự án đầu tư;
- Công khai, minh bạch công bố thông tin kịp thời, chính xác;
- Có đầy đủ chuyên môn và đạo đức, uy tín trong nội bộ cũng như với đối tác;
- Tuân thủ và chấp hành đúng, đủ các chỉ đạo của HĐQT.

2. Kế hoạch trong năm 2019.

Trong năm 2019, HĐQT xây dựng mục tiêu hoạt động như sau:

- Về phát triển dự án:
 - + Tìm kiếm dự án bất động sản mới phù hợp để phát triển theo phân khúc trung quỹ đất tiềm năng phục vụ phát triển các sản phẩm bất động sản trong tương lai.
 - Về công tác kinh doanh:
 - + Hoàn tất kinh doanh 100% sản phẩm thuộc dự án Linh Tây Tower;
 - + Xây dựng thương hiệu, chú trọng đến công tác chăm sóc khách hàng, nâng cao uy tín thương hiệu nhằm xây dựng hình ảnh Công ty.
 - Về tài chính tín dụng:
 - + Chuẩn bị tốt nguồn tài chính tín dụng là một trong các yếu tố chính nhằm đảm bảo tiến độ của Dự án và tạo tính thanh khoản tốt cho Công ty.
 - + Tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới với quy mô phù hợp và có chọn lọc.
 - Về pháp lý:
 - + Chú trọng các vấn đề pháp lý nhằm tạo dựng các nền tảng vững chắc trong các thương vụ đầu tư của Công ty.
 - + Xử lý dứt điểm các tồn tại về pháp lý liên quan đến một số vụ việc và đối tác trước đây.
 - Về nhân sự:
 - + Tăng cường nguồn lực nhân sự cho các Dự án Công ty.
 - + Chú trọng xây dựng các cơ chế lương, thưởng, chế độ làm việc, văn hóa doanh nghiệp nhằm xây dựng chính sách nhân sự ổn định, bền vững.
- Mục tiêu năm 2019, hoàn thành các nội dung Nghị quyết Đại hội; đạt, vượt mục tiêu kế hoạch SXKD được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

HÀNG

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY.

1. Hội đồng quản trị công ty.

- Thành viên và cơ cấu của HĐQT.

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông: Trần Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT
2	Ông: Đỗ Văn Bình	Ủy viên HĐQT
3	Ông: Nguyễn Hưng Bường	Ủy viên HĐQT
4	Ông: Nguyễn Lê Đình Khánh	Ủy viên HĐQT
5	Ông: Bùi Quang Minh	Ủy viên HĐQT

- Hoạt động của HĐQT Công ty năm 2018.

+ Để chỉ đạo hoạt động SXKD chung trong năm 2018 của Công ty, HĐQT đã tổ chức 6 cuộc họp định kỳ và bất thường, tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản (05) lần tới các thành viên HĐQT để quyết định các vấn đề quan trọng của Công ty. Những nội dung chính và cơ bản tại các kỳ họp HĐQT đều mang tính đồng thuận cao. Các cuộc họp đều đã ra Nghị quyết (27 nghị quyết) và Quyết định (18 quyết định) làm cơ sở để Ban điều hành triển khai thực hiện.

+ Nội dung các kỳ họp HĐQT cũng như các văn bản Nghị quyết, Quyết định được HĐQT ban hành phù hợp với nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT theo Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Các tiểu ban của HĐQT: Không có.

- Công tác chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành.

+ Trong năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã luôn song hành cùng Ban Tổng giám đốc trong từng lĩnh vực hoạt động, bám sát thị trường đưa ra các chỉ đạo kịp thời. Các hoạt động của Ban Tổng giám đốc tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

+ Việc miễn nhiệm, bổ nhiệm các nhân sự trong Công ty, các Ban quản lý dự án được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục về việc bổ nhiệm cán bộ quản lý, phù hợp với điều lệ của Công ty.

+ Trong phạm vi chức năng quyền hạn của mình, Hội đồng quản trị VPro đã thường xuyên, tăng cường kiểm tra giám sát việc thực thi các quy chế, quy định trong mọi hoạt động của Công ty.

+ Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp thường niên và bất thường theo quy định, đồng thời cũng thường xuyên sát cánh, hỗ trợ Ban Tổng giám đốc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động điều hành doanh nghiệp.

- Mục tiêu và phương hướng nhiệm vụ 2019:

Hội đồng quản trị thống nhất cao về định hướng kế hoạch kinh doanh năm 2019 của Công ty. Tập trung tìm kiếm các dự án, các cơ hội đầu tư cho Công ty, hỗ trợ Ban điều hành thực hiện kế hoạch kinh doanh trong năm 2019 và các năm tiếp theo. Ngoài ra, nhằm tăng cường công tác quản trị tại công ty, Hội đồng quản trị VPro từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị để tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất, xuyên suốt nhằm kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả góp phần đảm bảo lợi ích của các cổ đông và sự hài hòa của các bên liên quan bao gồm cổ đông, khách hàng, người lao động.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

Cùng với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty xem xét, trao đổi để đưa ra các biện pháp phù hợp khắc phục những điểm tồn đọng trong năm 2018 đồng thời hoàn thiện các quy định để nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của VPro.

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT:

+ Thực hiện theo quy chế trả lương của Công ty và chi trả thù lao HĐQT, BKS hàng năm theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Ban kiểm soát:

STT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông: Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng ban kiểm soát	
2	Ông: Nguyễn Việt Trung	Ủy viên	Có đơn từ nhiệm từ ngày 30.11.2018
3	Bà: Nguyễn Thị Thu Giang	Ủy viên	

- Trưởng ban kiểm soát chuyên trách áp dụng theo quy chế trả lương của Công ty.

- Ban kiểm soát đã thực hiện triển khai các quyền và nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo đúng Điều lệ công ty. Ban kiểm soát cũng đã tổ chức soát xét, thẩm định số liệu báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm và cả năm 2018 của Công ty.

III. Báo cáo tài chính.

(Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018 đính kèm)

1. Ý kiến của kiểm toán

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2019

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA DOANH NGHIỆP**



Trần Quốc Huy
Trần Quốc Huy

V.C.P.



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Địa chỉ: Số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	11 - 43



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Quốc Huy	Chủ tịch
Ông Bùi Quang Minh	Ủy viên
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Ủy viên
Ông Đỗ Văn Bình	Ủy viên
Ông Nguyễn Hưng Bường	Ủy viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Nam Hồng	Quyền Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/02/2018)
Ông Đinh Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/06/2018)
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Đắc Tuấn	Phó Tổng giám đốc (Thôi giữ chức kể từ ngày 02/04/2018)
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Phó Tổng giám đốc (Thôi giữ chức kể từ ngày 02/04/2018)
Ông Nguyễn Xuân Việt	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 24/07/2018)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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 tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

THH
10/10



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số *09* -19/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày *19* tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 01 năm 2019, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như đã trình bày tại mục V.9 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, tại ngày 31/12/2018 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 với tổng giá trị ghi nhận trên báo cáo tài chính tổng hợp khoảng 40,5 tỷ đồng. Với các tài liệu mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án nêu trên. Do đó, chúng tôi cũng không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này và các khoản mục khác có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty hay không

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

- Như đã trình bày tại mục V.19 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 2,1 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 31/12/2018 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.
- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với những khoản nợ phải thu tồn đọng từ nhiều kỳ kế toán trước vào chi phí trong kỳ với tổng giá trị khoảng 4,6 tỷ đồng mà trên thực tế phải trích lập tại thời điểm quá hạn thanh toán từ các niên độ kế toán trước theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Việc ghi nhận như trên sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh giữa các niên độ kế toán. Đồng thời với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể xác định giá trị có thể thu hồi đối với các khoản công nợ đã trích lập dự phòng cũng như không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế khác để đánh giá giá trị dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục Dự phòng phải thu khó đòi hay không.
- Trong năm 2017, theo quyết định của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm tại bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát (“Hưng Thịnh Phát”) thì Công ty phải bồi thường cho Hưng Thịnh Phát số tiền là 15.321.794.000 đồng. Công ty đã ghi nhận số tiền phải bồi thường này vào khoản mục Chi phí khác trong năm 2017. Đến tháng 4/2018, theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ nêu trên thì Công ty không phải trả số tiền 15.321.794.000 đồng cho Hưng Thịnh Phát nên Công ty đã ghi giảm chi phí khác tương ứng với giảm nợ phải trả trong năm 2018 mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót. Theo đó làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh giữa các niên độ kế toán.
- Theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016, bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội thì Công ty phải nộp lại 100 tỷ đồng để đảm bảo thi hành án liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo đó, trong năm Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào PVT và tăng khoản phải trả khác với giá trị là 100 tỷ đồng (tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần) nhưng chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này là chưa phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.
- Tại thời điểm lập Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa được cung cấp báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác. Nên chúng tôi không có cơ sở để xem xét trích lập bổ sung cũng như hoàn nhập dự phòng (nếu có) đối với các khoản đầu tư này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản đầu tư này hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại mục VIII.1b của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lạm dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty PVL với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.
- Như đã trình bày tại mục IV.4 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 20 tháng 12 năm 2018 Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự đã có công văn số 911/CTHADS gửi Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông ngăn chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân đối với số cổ phần của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt hiện đang nắm giữ tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là 5.817.600 cổ phần cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.



Trần Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		158.988.218.079	252.279.686.492
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	17.376.016.985	31.063.077.516
1 Tiền	111		9.010.022.388	3.440.077.516
2 Các khoản tương đương tiền	112		8.365.994.597	27.623.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	3.303.585.031	5.540.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.303.585.031	5.540.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		96.990.119.135	157.229.856.128
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2.967.323.243	18.906.984.853
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	72.190.516.139	135.457.251.094
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	13.292.220.000	-
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	53.472.397.615	43.155.055.381
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(44.932.901.362)	(40.289.998.700)
6 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		563.500	563.500
IV. Hàng tồn kho	140		26.642.996.080	44.886.014.802
1 Hàng tồn kho	141	V.08	26.642.996.080	44.886.014.802
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.675.500.848	13.560.738.046
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	80.014.348	119.978.048
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.957.816.426	6.803.093.502
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	6.637.670.074	6.637.666.496
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		297.641.644.358	289.933.221.830
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27.358.533.638	24.194.984.093
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	27.268.533.638	24.194.984.093
2 Phải thu dài hạn khác	216	V.06	90.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		1.060.252.930	1.244.644.750
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	1.060.252.930	1.244.644.750
- Nguyên giá	222		2.196.786.401	2.438.809.887
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.136.533.471)	(1.194.165.137)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	-
- Nguyên giá	228		-	110.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(110.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		40.514.435.088	40.212.200.366
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08	40.514.435.088	40.212.200.366
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	226.815.766.621	220.767.005.492
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	116.112.500.000
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		220.496.786.168	114.496.786.168
3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		26.000.000.000	26.000.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(19.681.019.547)	(35.842.280.676)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.892.656.081	3.514.387.129
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.841.257.957	3.462.989.005
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	51.398.124	51.398.124
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		456.629.862.437	542.212.908.322

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		202.715.493.347	319.893.502.364
I. Nợ ngắn hạn	310		199.577.792.464	309.813.852.988
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.344.060.372	103.202.070.163
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	38.000.246.921	90.922.036.285
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	105.141.858	238.780.668
4 Phải trả người lao động	314		3.311.329.635	3.711.037.266
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	20.486.828.530	48.846.219.428
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	2.400.000	635.030.413
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	119.326.535.148	62.257.428.765
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.250.000	1.250.000
II. Nợ dài hạn	330		3.137.700.883	10.079.649.376
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	386.293.309	564.008.520
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.18	628.254.000	-
3 Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	2.123.153.574	9.515.640.856
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		253.914.369.090	222.319.405.958
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	253.914.369.090	222.319.405.958
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(258.761.543.665)	(290.356.506.797)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(282.981.550.333)	(139.558.094.416)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		24.220.006.668	(150.798.412.381)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	440		456.629.862.437	542.212.908.322

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Nhung



Nguyễn Xuân Việt



Trần Quốc Huy

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	93.492.613.663	566.189.176.898
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		93.492.613.663	566.189.176.898
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.02	100.771.226.649	652.841.565.269
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)	20		(7.278.612.986)	(86.652.388.371)
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	13.052.003.859	2.349.836.086
7 Chi phí tài chính	22	VI.04	(16.161.261.129)	3.204.308.085
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.07	292.155.041	31.337.931.868
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	12.811.080.588	17.781.091.534
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		8.831.416.373	(136.625.883.772)
11 Thu nhập khác	31	VI.05	5.546.028	1.322.630.140
12 Chi phí khác	32	VI.06	(15.383.044.267)	15.495.158.749
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		15.388.590.295	(14.172.528.609)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)	50		24.220.006.668	(150.798.412.381)
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		24.220.006.668	(150.798.412.381)
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	484	-

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.220.006.668	(150.798.412.381)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		184.391.820	184.391.820
- Các khoản dự phòng	03		(18.910.845.749)	(20.875.725.002)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.913.223.855)	(1.659.051.682)
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	33.093.933.657
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.419.671.116)	(140.054.863.588)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		65.553.247.466	184.461.198.673
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.940.784.000	325.124.327.267
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(202.393.034.453)	(337.844.850.452)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.661.694.748	27.870.356.076
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(810.211.116)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(123.656.979.355)	58.745.956.860
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	1.281.818.182
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.303.585.031)	(5.540.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.247.780.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.000.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		126.300.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		725.723.855	377.233.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		109.969.918.824	(3.880.948.318)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	10.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(39.080.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(29.080.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(13.687.060.531)	25.785.008.542
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		31.063.077.516	5.278.068.974
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	17.376.016.985	31.063.077.516

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019968 ngày 04 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 14 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 17 tháng 05 năm 2018 về việc thay đổi trụ sở Công ty từ tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội sang số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội thì vốn Điều lệ của Công ty là **500.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là PVL.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản);

Trụ sở Công ty tại: Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2018 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2018/NQ-HĐQT ngày 05/09/2018, trong năm Công ty đã thực hiện bán toàn bộ số cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10.09/2018/HĐCNCP-VPRO ngày 10/09/2018. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt không còn là Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn. Vì vậy, tại thời điểm 31/12/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt không phải thực hiện lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty liên kết:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn thông	Số 4/A4 Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Vận tải đường bộ	47%	47%	47%
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Hà Yên	Khu công nghiệp phía Nam, Xã Văn Tiến, TP Yên Bái, tỉnh Yên Bái	Khai thác khoáng sản	10%	10%	10%

Các đơn vị trực thuộc, hạch toán độc lập:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Sàn giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Chi nhánh phía Nam	Đường Đào Trinh Nhất, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh
Chi nhánh Xây lắp số 1 (*)	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

(*) Theo Biên bản số 05/2018/BB-HĐQT ngày 13/10/2018 và Quyết định số 17/2018/QĐ-HĐQT ngày 15/10/2018 của Hội đồng quản trị thì Hội đồng quản trị đã phê duyệt giải thể Chi nhánh Xây lắp số 1 - Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2018 Chi nhánh Xây lắp số 1 chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế nên Chi nhánh xây lắp số 1 chưa chính thức lập hồ sơ bàn giao số liệu cho Công ty, do đó Chi nhánh vẫn lập Báo cáo tài chính riêng để tổng hợp vào Báo cáo tài chính của Công ty.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (“VND”), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị phụ thuộc và giữa các đơn vị phụ thuộc với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. 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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, 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 cộng 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 nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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 phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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 có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

ST
CỔ
PH
TỔM
VIỆ
GIÁ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Trong năm, Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (PVT) 100 tỷ đồng tương ứng với tăng khoản mục phải trả khác. Đây là số tiền mà Công ty phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Số tiền 100 tỷ đồng nêu trên tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần mà Công ty đang hạch toán vẫn chưa hoàn thành thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này.

Ngày 20/12/2018 Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự đã có công văn số 911/CTHADS gửi Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông ngăn chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân đối với số cổ phần của Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt hiện đang nắm giữ tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là 5.817.600 cổ phần cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty đã trích lập bổ sung dự phòng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán và tình hình tài chính của các đối tượng công nợ. Ban Tổng giám đốc tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này.

6. Nguyên tắc ghi nhận 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 chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ 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.

T
Y
Ư
U
H
I
N
H
A
N
H
T
P

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Tại ngày 31/12/2018, dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ. Công ty chưa xem xét đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án này.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

Nhà cửa vật kiến trúc

03

Phương tiện vận tải

06 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Thiết bị dụng cụ quản lý

03 - 05

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm giá trị tiền thuê nhà trả trước cho nhiều năm, chi phí sửa chữa văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- 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.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa, dự án Linh Tây và chi phí trích trước khác.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng phải trả của Công ty phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Trong kỳ số lỗ này đã được Công ty kết chuyển với giá trị 7.293.478.282 đồng tương ứng với số căn hộ đã chuyển nhượng cho khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư đã được chủ đầu tư xác nhận bằng văn bản.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước nhiều kỳ kế toán về cho thuê một phần tầng 3 tòa nhà C.E.O và doanh thu phí quản lý toàn nhà dự án Linh Tây, được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng, hóa đơn và chứng từ ngân hàng.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu cho thuê tài sản hoạt động và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng và tiền lãi phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (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;
- 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản

Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số tiền phải nộp theo tiến độ và lãi suất được quy định trong hợp đồng.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính. Chi phí tài chính trong kỳ là khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

16.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế. Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác

Các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền	9.010.022.388	3.440.077.516
<i>Tiền mặt tại quỹ</i>	<i>3.417.499.149</i>	<i>787.426.331</i>
Văn phòng Công ty	3.386.455.344	438.503.794
Sàn giao dịch Bất động sản	16.714	348.330.766
Ban quản lý điều hành dự án CV4	212.603	212.603
Chi nhánh xây lắp số 1	106.300	-
Chi nhánh Phía Nam	30.708.188	379.168
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>5.592.523.239</i>	<i>2.652.651.185</i>
Văn phòng Công ty	3.547.294.303	2.566.222.899
Sàn giao dịch Bất động sản	2.042.571.937	83.918.337
Ban quản lý điều hành dự án CV4	917.771	1.069.521
Chi nhánh phía Nam	1.739.228	1.440.428
Các khoản tương đương tiền (*)	8.365.994.597	27.623.000.000
Cộng	17.376.016.985	31.063.077.516

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
<i>Ngắn hạn</i>	<i>3.303.585.031</i>	<i>3.303.585.031</i>	<i>5.540.000.000</i>	<i>5.540.000.000</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	3.303.585.031	3.303.585.031	5.540.000.000	5.540.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở giao dịch	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	3.303.585.031	3.303.585.031	-	-
Cộng	3.303.585.031	3.303.585.031	5.540.000.000	5.540.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
 Chi: Số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

MINH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

	31/12/2108		01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
<i>Đầu tư vào công ty con</i>					
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (i)	-	-	116.112.500.000	16.161.261.129	16.161.261.129
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>					
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (ii)	220.496.786.168	26.763.574	114.496.786.168	26.763.574	26.763.574
Công ty CP Dầu tư và Khoáng sản Hà Yên (iii)	214.496.786.168	26.763.574	114.496.786.168	26.763.574	26.763.574
	6.000.000.000	-	-	-	-
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>					
Công ty CP Dầu tư Phát triển Phong Phú - Lăng Cô (iv)	26.000.000.000	19.654.255.973	26.000.000.000	19.654.255.973	19.654.255.973
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (v)	1.600.000.000	133.770.415	1.600.000.000	133.770.415	133.770.415
	24.400.000.000	19.520.485.558	24.400.000.000	19.520.485.558	19.520.485.558
Cộng	246.496.786.168	19.681.019.547	256.609.286.168	35.842.280.676	35.842.280.676

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCD ngày 21/4/2018 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2018/NQ-HĐQT ngày 05/09/2018, Công ty đã thực hiện bán toàn bộ số cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10.09/2018/HĐCNCV-VPRO ngày 10/09/2018.

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010051043 ngày 12 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Tổng vốn điều lệ là 240.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Dầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 58.176.000.000 đồng chiếm 24,24%. Đến thời điểm 31/12/2018, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Dầu tư Nhà đất Việt trong công ty này là 47%.

Công ty CP Dầu tư và Khoáng sản Hà Yên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5200888141 ngày 20/04/2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Yên Bái cấp. Tổng vốn điều lệ là 60.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Dầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 10.000.000.000 đồng chiếm 10%. Đến thời điểm 31/12/2018, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Dầu tư Nhà đất Việt trong Công ty này là 10%.

MINH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tổng số vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp của các cổ đông sáng lập (04 cổ đông) là 25.000.000.000 đồng. Tuy nhiên tính đến ngày 31/12/2018, vốn góp còn thiếu của các cổ đông sáng lập là 9,5 tỷ đồng (bao gồm: Công ty cổ phần PIV góp thiếu là 8 tỷ đồng và cổ đông Vũ Anh Tú chưa góp là 1,5 tỷ đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt chiếm 9,77% vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2018.

Các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác không thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2018, Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính của năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của các đơn vị này để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập (nếu có). Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đã được lập trên cơ sở thận trọng và đầy đủ nhất.

Tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2.967.323.243	1.248.528.636	18.906.984.853	1.248.528.636
Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	100.174.136	100.174.136	100.174.136
Các đối tượng khác	1.726.899.107	8.104.500	17.666.560.717	8.104.500
b) Dài hạn	27.268.533.638	-	24.194.984.093	-
Nguyễn Việt Cường	59.864.036	-	810.368.548	-
Phạm Thanh Trúc	421.716.584	-	743.741.963	-
Nguyễn Thanh Long Khánh	59.655.791	-	733.824.756	-
Đào Việt Lễ	57.468.440	-	677.530.572	-
Vũ Hoài Nam	295.334.516	-	676.296.737	-
Các đối tượng khác	26.374.494.271	-	20.553.221.517	-
Cộng	30.235.856.881	1.248.528.636	43.101.968.946	1.248.528.636

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)	34.663.299.687	-	96.082.147.971	-
Công ty CP Xây lắp Bất động sản Dầu khí Việt Nam (ii)	17.704.538.951	-	31.501.111.203	-
Công ty TNHH Quảng Phát	13.300.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	6.522.677.501	2.491.685.520	7.873.991.920	2.491.685.520
Cộng	72.190.516.139	2.491.685.520	135.457.251.094	2.491.685.520

(i) Phản ánh khoản đóng tiền theo tiến độ mua căn hộ chung cư PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản tạm ứng thi công cho Công trình Chung cư B1 Trường Sa theo Hợp đồng kinh tế số 43/2009/HĐXD/PVPL - PVPLC.

(*) Công ty chưa xem xét đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên.

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (*)	13.292.220.000	-	-	-
Cộng	13.292.220.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

(*) Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông; số tiền cho mượn là 14 tỷ đồng được chuyển chi tiết thành 4 đợt; biện pháp bảo đảm hợp đồng bằng tài sản của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đàn Plaza.

b) **Phải thu về cho vay là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

6. Phải thu khác	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	53.472.397.615	41.192.687.206	43.155.055.381	36.549.784.544
<i>Phải thu tạm ứng của Cán bộ công nhân viên</i>	14.292.586.314	4.071.983.393	4.148.980.307	4.076.940.307
<i>Nguyễn Văn Quyết (i)</i>	2.184.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985
<i>Đình Ngọc Bình (i)</i>	835.081.564	835.081.564	945.081.564	945.081.564
<i>Lưu Thị Việt Hằng (ii)</i>	10.000.000.000	-	-	-
<i>Các đối tượng khác</i>	1.272.725.765	1.058.122.844	1.025.119.758	953.079.758
Phải thu khác	38.481.648.980	37.120.703.813	38.463.616.283	32.472.844.237
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (iii)</i>	11.217.702.973	11.217.702.973	11.217.702.973	11.217.702.973
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iv)</i>	4.647.859.576	4.647.859.576	4.647.859.576	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (v)</i>	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591
<i>Nguyễn Đình Trung (*)</i>	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290
<i>Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt (vi)</i>	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
<i>Nguyễn Thế Hưng (*)</i>	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210
<i>Nguyễn Thế Giang (vii)</i>	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904
<i>Trần Tiến Dũng (*)</i>	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000
<i>Nguyễn Duy Trinh (viii)</i>	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000
<i>Trần Việt Hùng (*)</i>	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420
<i>Các đối tượng khác</i>	7.863.894.016	6.502.948.849	7.845.861.319	6.502.948.849
- <i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	175.000.000	-	-	-
- <i>Bảo hiểm xã hội</i>	-	-	250.330.687	-
- <i>Bảo hiểm y tế</i>	322.166.286	-	-	-
- <i>Dư Nợ TK 334</i>	-	-	101.132.225	-
- <i>Dư Nợ TK 338</i>	200.996.035	-	190.995.879	-
b, Dài hạn	90.000.000	-	-	-
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	90.000.000	-	-	-
Cộng	53.562.397.615	41.192.687.206	43.155.055.381	36.549.784.544

(i) Thể hiện các khoản tạm ứng đối với cán bộ, nhân viên vẫn đang làm việc tại Công ty. Toàn bộ các khoản tạm ứng này phát sinh trong thời kỳ từ năm 2010 đến năm 2013. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với các khoản nêu trên nhưng vẫn tiếp tục tiến hành các thủ tục để yêu cầu các cán bộ, nhân viên này hoàn tiền tạm ứng hoặc nộp tiền trả lại Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

(ii) Là số dư khoản tạm ứng cho Bà Lưu Thị Việt Hằng - Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt với giá trị là 10.000.000.000 VND để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi

(iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m² sân của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sân giao dịch bất động sản. Công ty đã chuyển cho VNLand số tiền khoảng 11,2 tỷ đồng này. Tính đến thời điểm 31/12/2013, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản phải thu này. Theo Biên bản họp ngày 28/01/2015, Công ty và VNLand thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng thuê này, VNLand sẽ hoàn trả 100% số tiền Công ty đã thanh toán cho VNLand. Hai bên đã thống nhất thời hạn và tiền độ hoàn trả khoản tiền 11,2 tỷ đồng này theo Biên bản làm việc hai bên ngày 28/01/2015 và đang trong quá trình đàm phán, ký kết biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập dự phòng với giá trị 50% trong năm 2014. Tuy nhiên, đến thời lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Bên VNLand vẫn chưa thực hiện theo đúng Biên bản làm việc ngày 28/01/2015, do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định vẫn giữ nguyên số trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.

(iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và uỷ quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư HTP đã thu được tiền với phần phí môi giới HTP được hưởng từ việc phân phối thành công. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(vi) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng (như trình bày tại mục (ii) của thuyết minh này) trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(vii) Khoản phải thu phản ánh tiền lãi đối với khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay. Căn cứ vào Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, Ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty còn nợ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tiền thi công công trình Chung cư B1 Trường Sa với số tiền lớn hơn số tiền mà Ông Nguyễn Thế Giang đang nợ Công ty. Theo biên bản xác nhận này, các bên đã đồng ý trên nguyên tắc việc bù trừ công nợ, do đó, đến thời điểm 31/12/2014, Công ty quyết định hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đã trích lập đối với khoản của Ông Nguyễn Thế Giang vay. Tuy nhiên, trong Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên, các bên chưa thống nhất được mức tính lãi phạt đối với khoản vay và các khoản phải trả quá hạn. Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(viii) Bao gồm chủ yếu là khoản phải thu đối với cán bộ, nhân viên đã nghỉ việc ở Công ty từ trước thời điểm ngày 31/12/2013 và các khoản phải thu tồn đọng của Ban quản lý Dự án phía Nam. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(*) Là các khoản tạm ứng của cán bộ công nhân viên nay đã chuyển công tác. Đến thời điểm 31/12/2018, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

b) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	1.248.528.636	-	1.248.528.636	-
Công ty CP Nhon Trạch 2	1.140.250.000	-	1.140.250.000	-
Công ty CP Licogi 16	100.174.136	-	100.174.136	-
Các đối tượng khác	8.104.500	-	8.104.500	-
Trả trước cho người bán	2.491.685.520	-	2.491.685.520	-
Công ty TNHH Kiến trúc Jina	983.888.640	-	983.888.640	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Thăng Long	571.958.000	-	571.958.000	-
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ năng lượng Dầu khí Việt	183.155.800	-	183.155.800	-
Các đối tượng khác	752.683.080	-	752.683.080	-
Tạm ứng	4.077.983.393	6.000.000	4.076.940.307	-
Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	6.000.000	2.178.778.985	-
Đình Ngọc Bình	835.081.564	-	945.081.564	-
Các đối tượng khác	1.058.122.844	-	953.079.758	-
Phải thu ngắn hạn khác	37.120.703.813	-	32.502.437.323	29.593.086
Công ty CP Bất động sản Việt Nam	11.217.702.973	-	11.217.702.973	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	-	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	3.388.587.591	-	3.388.587.591	-
Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	2.733.965.290	-
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	-	1.489.916.210	-
Nguyễn Thế Giang	1.305.275.904	-	1.305.275.904	-
Trần Tiến Dũng	1.301.199.000	-	1.301.199.000	-
Nguyễn Duy Trinh	1.073.850.000	-	1.073.850.000	-
Trần Việt Hùng	1.059.398.420	-	1.059.398.420	-
Các đối tượng khác	6.502.948.849	-	6.532.541.935	29.593.086
Cộng	44.938.901.362	6.000.000	40.319.591.786	29.593.086

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

8. Hàng tồn kho	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản				
<i>Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh (i)</i>	26.642.996.080	-	44.886.014.802	-
Cộng	26.642.996.080	-	44.886.014.802	-

(i) Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng thuộc Lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt đầu tư từ năm 2009 theo Quyết định số 235A/PVPL/QĐ-HĐQT, tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 535 tỷ đồng. Đến ngày 19/01/2015, theo Nghị quyết số 02/2015/NQ-HĐQT phê duyệt hồ sơ Thiết kế kỹ thuật và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Linh Tây. Đến ngày 31/12/2018, dự án đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao nốt các căn hộ còn lại cho khách hàng.

9. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV 4.4 (i)	40.201.785.757	40.201.785.757	39.899.551.035	39.899.551.035
Các công trình khác	312.649.331	312.649.331	312.649.331	312.649.331
Cộng	40.514.435.088	40.514.435.088	40.212.200.366	40.212.200.366

(i) Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV4.4 được thực hiện từ năm 2010. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Dự án xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần lô đất ký hiệu CV4.4 tại Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm. Đồng thời Công ty đang huy động các nguồn vốn để triển khai tiếp Dự án này và tiến hành thêm thủ tục chuyển Dự án thành Công ty theo nội dung tại Biên bản họp ngày 15/06/2015. Đến ngày 31/12/2018, Dự án hầu như vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại ngày 31/12/2018 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ.

10. Chi phí trả trước	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	80.014.348	119.978.048
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	-	30.305.000
Chi phí môi giới	44.586.500	89.673.048
Chi phí trả trước khác	35.427.848	-
b) Dài hạn	1.841.257.957	3.462.989.005
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	1.640.563.297	3.167.188.525
Chi phí hoa hồng môi giới bán căn hộ Dự án Linh Tây	-	247.068.493
Chi phí sửa chữa văn phòng	118.985.886	-
Chi phí trả trước khác	81.708.774	48.731.987

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá				Cộng
Số dư ngày 01/01/2018	164.320.086	1.475.134.910	799.354.891	2.438.809.887
Thanh lý, nhượng bán	(164.320.086)	-	(77.703.400)	(242.023.486)
Số dư ngày 31/12/2018	-	1.475.134.910	721.651.491	2.196.786.401
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2018	164.320.086	230.490.160	799.354.891	1.194.165.137
Khấu hao trong kỳ	-	184.391.820	-	184.391.820
Thanh lý, nhượng bán	(164.320.086)	-	(77.703.400)	(242.023.486)
Số dư ngày 31/12/2018	-	414.881.980	721.651.491	1.136.533.471
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2018	-	1.244.644.750	-	1.244.644.750
Tại ngày 31/12/2018	-	1.060.252.930	-	1.060.252.930

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 721.651.491 VND

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư tại 01/01/2018	110.000.000	110.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(110.000.000)	(110.000.000)
Số dư tại 31/12/2018	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại 01/01/2018	110.000.000	110.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(110.000.000)	110.000.000
Số dư tại 31/12/2018	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2018	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	-

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện thanh lý Phần mềm máy vi tính do phần mềm đã lỗi thời và không sử dụng được.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	13.933.972.603	13.933.972.603	66.433.972.603	66.433.972.603
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	-	-	16.696.340.323	16.696.340.323
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	761.027.781	761.027.781	761.027.781	761.027.781
Công ty CP Hưng Thịnh Phát (ii)	-	-	15.321.794.000	15.321.794.000
Các đối tượng khác	1.909.259.988	1.909.259.988	2.249.135.456	2.249.135.456
Cộng	18.344.060.372	18.344.060.372	103.202.070.163	87.880.276.163

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

(i) Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận số 248/2014/PVL-VPI về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, VPI đồng ý điều chỉnh mức lãi trả chậm từ mức 14% về mức 0%, từ ngày 01/01/2015 trở đi là không vượt quá 8% nếu PVL không hợp tác trong việc hoàn trả công nợ cho VPI. Căn cứ Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018 về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.972.603 đồng VPRO trả trong vòng 3 năm hoặc trong thời gian này VPRO chuyển nhượng được Dự án do VPRO đang sở hữu sẽ phải thanh toán ngay cho VPI. Trong năm 2018, Công ty đã hoàn trả 52.500.000.000 đồng liên quan đến số dư công nợ nêu trên.

(ii) Khoản tiền Công ty phải bồi thường theo bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ. Trong kỳ khoản phải trả người bán giảm 15.321.974.000 đồng do điều chỉnh theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát.

b) **Phải trả người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn		
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 TP. Hồ Chí Minh	18.478.507.537	67.344.718.578
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức - HCM	11.997.901.993	8.220.153.052
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	4.316.762.236	10.804.532.731
Các đối tượng khác	3.207.075.155	4.552.631.924
Cộng	38.000.246.921	90.922.036.285

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Phải nộp	105.141.858	238.780.668
Thuế GTGT đầu ra	-	138.026.785
Thuế thu nhập cá nhân	104.403.298	99.818.953
Các loại thuế khác	738.560	934.930
b) Phải thu	6.637.670.074	6.637.666.496
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.331.797.411	6.331.797.411
Các loại thuế khác	305.872.663	305.869.085
Cộng	6.742.811.932	6.876.447.164

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

16. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	15.029.185.048	27.571.523.459
Trích trước chi phí Dự án Linh Tây	5.209.478.028	20.923.421.424
Chi phí phải trả khác	248.165.454	351.274.545
Cộng	20.486.828.530	48.846.219.428

(i) Trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa phản ánh khoản Trích giá vốn theo doanh thu đảm bảo tỷ lệ lãi gộp theo các hợp đồng đã ký với chủ đầu tư và nhà thầu phụ.

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.400.000	635.030.413
Doanh thu nhận trước tiền phí dịch vụ	2.400.000	635.030.413
b) Dài hạn	386.293.309	564.008.520
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê nhà	386.293.309	564.008.520
Cộng	388.693.309	1.199.038.933

18. Phải trả khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	119.326.535.148	119.326.535.148	62.257.428.765	62.257.428.765
Kinh phí công đoàn	91.539.310	91.539.310	111.903.955	111.903.955
BHYT, BHXH, BHTN	436.202.446	436.202.446	317.428.900	317.428.900
Các khoản phải trả, phải nộp khác	118.785.782.430	118.785.782.430	61.625.560.329	61.625.560.329
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (i)	-	-	42.621.477.412	42.621.477.412
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (ii)	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam (iii)	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828
Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (iv)	99.978.400.000	99.978.400.000	-	-
Các đối tượng khác	11.071.004.602	11.071.004.602	11.267.705.089	11.267.705.089
Dư có TK 138	13.010.962	13.010.962	2.035.581	2.035.581
Dư có TK 141	-	-	200.500.000	200.500.000
b) Dài hạn	628.254.000	628.254.000	-	-
Nhận ký cược, ký quỹ	628.254.000	628.254.000	-	-
Ông Thái Duy Tân	100.000.000	100.000.000	-	-
Đối tượng khác	528.254.000	528.254.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

(i) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVL SG - công ty con của Công ty) phát sinh liên quan đến thỏa thuận ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVL SG), Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land). Theo đó, PVC Land góp vốn vào PVL SG theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVC Land ngày 9 tháng 10 năm 2012, hai bên cùng thống nhất triển khai dự án “Khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh” theo tỷ lệ vốn góp 50:50. PVC Land đã hoàn tất nghĩa vụ góp vốn đợt 1 là 64 tỷ đồng tuy nhiên số tiền này PVC Land lại chuyển cho PVL theo Hợp đồng nguyên tắc số 98/HĐHT/PVL-PVC Land ngày 10/09/2012. Do đó theo thỏa thuận ba bên thì PVL sẽ chuyển đủ số tiền 64 tỷ đồng cho PVL SG và hợp đồng nguyên tắc số 98/HĐHT/PVL-PVC Land ngày 31/12/2012 sẽ hết hiệu lực. Đến thời điểm 31/12/2018, PVL đã chuyển trả đủ số tiền là 64 tỷ đồng theo thỏa thuận giữa các bên và hợp đồng số 98/HĐHT/PVL-PVC Land ngày 31/12/2012 chính thức hết hiệu lực.

(ii) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Dự án này vẫn chưa được triển khai gì thêm.

(iii) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam là tiền Công ty thu hộ các cá nhân nộp các khoản phí khi mua căn hộ tại chung cư Petro Vietnam Landmark.

(iv) Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân.

b) *Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

19. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dài hạn		
Dự phòng phải trả dài hạn (*)	2.123.153.574	9.515.640.856
Cộng	2.123.153.574	9.515.640.856

(*) Dự phòng phải trả dài hạn phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Trong năm số lỗ này đã được Công ty kết chuyển với giá trị 7.995.036.280 đồng tương ứng với số căn hộ đã chuyển nhượng cho khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư đã được chủ đầu tư xác nhận bằng văn bản.

20. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu dự án Thủ Đức	51.398.124	51.398.124
Cộng	51.398.124	51.398.124

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

21. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	500.000.000.000	(175.247.510.635)	324.752.489.365
Lỗ trong kỳ trước	-	(150.798.412.381)	(150.798.412.381)
Tăng khác	-	35.689.416.219	35.689.416.219
Số dư tại ngày 31/12/2017	500.000.000.000	(290.356.506.797)	209.643.493.203
Giảm khác	-	(17.530.818)	(17.530.818)
Tăng khác (*)	-	7.392.487.282	7.392.487.282
Lỗ trong kỳ này	-	24.220.006.668	24.220.006.668
Số dư tại ngày 31/12/2018	500.000.000.000	(258.761.543.665)	241.238.456.335

(*) Tăng khác bao gồm 7.392.487.282 đồng hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của các căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao trong năm.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	500.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	500.000.000.000	500.000.000.000

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

3-G.17
 TV
 ĐU HÃ
 ĐINH GI
 M
 P. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2018	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755
Cộng	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	85.732.824.009	562.910.218.885
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	514.627.158	270.724.092
Doanh thu lắp đặt vách kính	-	1.145.484.674
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.245.162.496	1.862.749.247
Cộng	93.492.613.663	566.189.176.898

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	95.761.944.655	649.145.410.001
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	1.150.524.593	558.295.082
Giá vốn lắp đặt vách kính	-	1.145.481.674
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.858.757.401	1.992.378.512
Cộng	100.771.226.649	652.841.565.269

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	725.723.855	377.233.500
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (*)	11.187.500.000	-
Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán BĐS	1.138.780.004	1.972.602.586
Cộng	13.052.003.859	2.349.836.086

(*) Khoản lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10.09/2018/HĐCNCP-VPRO ngày 10/9/2018.

4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	3.204.308.085
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(16.161.261.129)	-
Cộng	(16.161.261.129)	3.204.308.085

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

5. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	1.281.818.182
Thu nhập từ xử lý công nợ không phải trả	-	33.503.947
Thu nhập khác	5.546.028	7.308.011
Thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	-
Cộng	5.546.028	1.322.630.140

6. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thi hành án và lãi chậm thi hành án	-	66.267.000
Chi phí bồi thường (*)	(15.388.061.000)	15.321.794.000
Phạt vi phạm hành chính	-	4.200.000
Chi phí khác	5.016.733	102.897.749
Cộng	(15.383.044.267)	15.495.158.749

(*) Chi phí khác giảm 15.321.974.000 đồng do điều chỉnh theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát mà trong năm 2017 Công ty đã hạch toán tăng chi phí khác.

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	12.921.080.588	17.781.091.534
Chi phí nhân viên quản lý	3.860.500.047	4.597.105.687
Chi phí công cụ, dụng cụ	91.427.440	54.408.049
Chi phí khấu hao TSCĐ	184.391.820	184.391.820
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.752.902.662	8.241.255.942
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.142.465.808	3.279.597.536
Chi phí bằng tiền khác	885.392.811	1.420.332.500
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	292.155.041	31.337.931.868
Chi phí bằng tiền khác	292.155.041	31.337.931.868
c) Các khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(110.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(110.000.000)	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân công	3.860.500.047	4.597.105.687
Chi phí công cụ dụng cụ	91.427.440	54.408.049
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.391.820	184.391.820
Chi phí dự phòng	4.752.902.662	8.241.255.942
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.142.465.808	326.948.407.456
Chi phí bằng tiền khác	1.177.547.852	1.420.332.500
Cộng	13.209.235.629	341.445.901.454

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường**

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	19.158.238.088	(33.225.289.397)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	140.200.000	20.524.556.892
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(19.468.924.289)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(170.486.201)	(12.700.732.505)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	-

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(10.321.275.687)	(117.573.122.984)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(10.321.275.687)	(117.573.122.984)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 không trình bày trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.220.006.668
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.220.006.668
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	484

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp****1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2018	
	VND	
Ghi tăng giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết qua công nợ	100.000.000.000	
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	10.000.000.000
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	39.080.000.000

VIII. Những thông tin khác**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:****a) Những khoản nợ tiềm tàng**

Trong các kỳ trước, một số cá nhân là khách hàng mua căn hộ chung cư thuộc dự án Linh Tây (PetroVietnam GreenHouse) và dự án PetroVietnam Landmark do Công ty là chủ đầu tư hoặc là bên phân phối có đơn khiếu kiện liên quan đến việc yêu cầu Công ty hủy hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hoàn trả số tiền đã đóng theo tiến độ cũng như giá trị lãi phạt chậm bàn giao nhà. Công ty đã tiến hành hòa giải, thanh lý hợp đồng và chấp nhận trả lại tiền đã nhận đối với một số khách hàng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, các khách hàng kiện tụng Công ty đã giải quyết hết, không phát sinh thêm khách kiện, còn một số khách hàng đang trong quá trình trả tiền, số tiền còn phải trả không đáng kể.

b) Những thông tin khác

Ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi "Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng". Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" và "Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng". Ngày 09 tháng 02 năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã có Thông báo số 437/VKSTC - V2 về việc thông báo truy tố đối với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử về các tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" và "Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng". Ngày 29/7/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Giấy triệu tập số 271/TA-HS về việc triệu tập đại diện Công ty tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm xét xử bị cáo Hoàng Ngọc Sáu và đồng phạm bị truy tố về tội "Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng", "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản". Ngày 11/9/2015 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ 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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn thông
Ông Đinh Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Quyết

Mối quan hệ

Công ty liên kết

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày
06/6/2018)

Phó Tổng giám đốc

Trong kỳ Công ty đã có những giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan**Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.292.220.000	-
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	13.292.220.000	-
Phải thu khác ngắn hạn	3.019.860.549	3.123.860.549
Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	2.178.778.985
Đinh Ngọc Bình	835.081.564	945.081.564

Thu nhập và các khoản vay của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	617.988.843	607.492.032
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	370.672.820	364.376.780
Thù lao của các thành viên không kiêm nhiệm	86.400.000	84.932.458
Cộng	1.075.061.663	1.056.801.271

4. Công cụ tài chính**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)**Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	17.376.016.985	31.063.077.516
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	253.914.369.090	222.319.405.958
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi số	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.376.016.985	31.063.077.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	41.357.038.654	48.458.711.147
Các khoản cho vay	13.292.220.000	-
Các khoản đầu tư tài chính	9.649.329.058	11.885.744.027
Cộng	81.674.604.697	91.407.532.690

Công nợ tài chính

Phải trả người bán và phải trả khác	138.298.849.520	165.459.498.928
Chi phí phải trả	20.486.828.530	48.846.219.428
Cộng	158.785.678.050	214.305.718.356

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

<u>31/12/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	137.670.595.520	628.254.000	138.298.849.520
Chi phí phải trả	20.486.828.530	-	20.486.828.530

<u>01/01/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	165.459.498.928	-	165.459.498.928
Chi phí phải trả	48.846.219.428	-	48.846.219.428

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

<u>31/12/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.376.016.985	-	17.376.016.985
Phải thu khách hàng và phải thu khác	13.998.505.016	27.358.533.638	41.357.038.654
Các khoản cho vay	13.292.220.000	-	13.292.220.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.063.077.516	-	31.063.077.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	24.263.727.054	24.194.984.093	48.458.711.147
Các khoản đầu tư tài chính	5.540.000.000	6.345.744.027	11.885.744.027

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Ngoài ra, một số số liệu so sánh khác của kỳ Báo cáo trước đã được điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót, các thông tin điều chỉnh cụ thể như sau:

a) Số liệu trước điều chỉnh hồi tố và sau điều chỉnh hồi tố**Bảng cân đối kế toán tổng hợp**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	01/01/2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Trả trước cho người bán ngắn hạn	150.723.910.906	(15.266.659.812)	135.457.251.094
Phải thu dài hạn của khách hàng	22.161.743.796	2.033.240.297	24.194.984.093
Hàng tồn kho	40.253.088.526	4.632.926.276	44.886.014.802
Người mua trả tiền trước	103.593.213.535	(12.671.177.250)	90.922.036.285
Chi phí phải trả ngắn hạn	46.436.039.224	2.410.180.204	48.846.219.428
Dự phòng phải trả dài hạn	12.111.123.418	(2.595.482.562)	9.515.640.856
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(294.612.493.166)	4.255.986.369	(290.356.506.797)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	552.565.744.778	13.623.432.120	566.189.176.898
Giá vốn hàng bán	639.712.771.225	13.128.794.044	652.841.565.269
Doanh thu hoạt động tài chính	1.183.970.355	1.165.865.731	2.349.836.086
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(152.458.916.188)	1.660.503.807	(150.798.412.381)

b) Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố**Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tổng hợp**

1. Trả trước người bán giảm 16.218.914.682 đồng do ghi nhận bổ sung giá vốn 09 căn hộ đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018; tăng 952.254.870 đồng do trong năm 2017 Công ty đang kết chuyển doanh thu chưa thực hiện sang doanh thu bán hàng của một số căn hộ đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng, tuy nhiên khách hàng không thực hiện thanh toán toàn bộ cho Công ty mà thanh toán một phần cho chủ đầu tư nhưng Công ty chưa ghi nhận tăng công nợ trả trước cho chủ đầu tư.

2. Phải thu dài hạn của khách hàng tăng 2.033.240.297 đồng do ghi nhận bổ sung chi phí trả chậm một số các căn hộ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

- Hàng tồn kho tăng 89.265.934 đồng do ghi nhận bổ sung các chi phí liên quan đến Dự án Linh Tây; tăng 5.411.034.908 đồng do điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án Linh Tây; giảm 867.374.566 đồng do ghi nhận phí trả chậm một số các căn hộ Dự án Linh Tây từ năm 2016.
- Người mua trả tiền trước giảm 13.623.432.120 đồng do ghi nhận bổ sung doanh thu 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018; tăng 952.254.870 đồng do trong năm 2017 Công ty đang kết chuyển doanh thu chưa thực hiện sang doanh thu bán hàng của một số căn hộ đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng, tuy nhiên khách hàng không thực hiện thanh toán toàn bộ cho Công ty mà thanh toán một phần cho chủ đầu tư nhưng Công ty chưa ghi nhận tăng công nợ trả trước cho chủ đầu tư.
- Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 2.261.586.122 đồng do trích trước chi phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và dịch vụ tư vấn hỗ trợ làm sổ đỏ tại Dự án Linh Tây; tăng 59.328.148 đồng do trích trước chi phí lắp đặt camera Dự án Linh Tây; tăng 89.265.934 đồng do ghi nhận bổ sung các chi phí liên quan đến Dự án Linh Tây.
- Dự phòng phải trả dài hạn giảm 2.595.482.562 đồng do hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của 09 căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng đã bàn giao trong năm 2017.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 4.255.986.369 đồng do xác định lại kết quả kinh doanh qua ảnh hưởng bởi các bút toán điều chỉnh hồi tố.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 13.623.432.120 đồng do ghi nhận bổ sung doanh thu 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018.
- Giá vốn hàng bán tăng 16.218.914.682 đồng do ghi nhận bổ sung giá vốn 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018; tăng 2.261.586.122 đồng do trích trước chi phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và dịch vụ tư vấn hỗ trợ làm sổ đỏ tại chung cư Linh Tây; tăng 59.328.148 đồng do trích trước chi phí lắp đặt camera chung cư Linh Tây; giảm 5.411.034.908 đồng do điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án Linh Tây.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 1.165.865.731 đồng do ghi nhận tăng phí trả chậm một số căn hộ thuộc Dự án Linh Tây.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 1.660.503.807 đồng do ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh trên.

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Chủ tịch hội đồng quản trị
Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng



ANH
10