

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI  
DẦU KHÍ NGHỆ AN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019  
(đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 07
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	08 - 39
Bảng cân đối kế toán	08 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 39

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 ngày 25/02/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, thay đổi lần 14 ngày 19/12/2018.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23-24, tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

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

Ông Trần Lương Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Đình Quang	Thành viên	
Ông Phan Huy Hoàn	Thành viên	
Ông Đường Dũng Tiến	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019)
Ông Lê Đắc Lộc	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019)
Ông Đường Hùng Cường	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 28/06/2019)
Ông Nguyễn Viết Phú	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 28/06/2019)

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

Ông Trần Lương Sơn	Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 01/07/2019)
Ông Trần Đình Quang	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/07/2019)
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Phóng	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Vân Khánh	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019)
Ông Phan Hữu Tuyên	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 28/06/2019)
Bà Đặng Thị Quỳnh Nga	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019)
Bà Dương Thanh Ngọc	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019)
Bà Trần Thị Huyền	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 28/06/2019)
Ông Nguyễn Bá Chính	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 28/06/2019)

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



**Trần Lương Sơn**

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 10 tháng 06 năm 2020

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu Khí Nghệ An**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu khí Nghệ An được lập ngày 10/06/2020, từ trang 08 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### *Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến*

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 030619.003/BCTC.KT5 ngày 06/06/2019 về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, Chúng tôi đã đề cập tại đoạn cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến các vấn đề sau: Chúng tôi đã không được tham gia chứng kiến kiểm kê thực tế đối với tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định, bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2018, đồng thời, chúng tôi cũng đã không thể thu thập được đầy đủ các biên bản đối chiếu đối với nợ phải thu, nợ phải trả tại các thời điểm kết thúc năm tài chính cũng như không thể thu thập được bằng chứng về việc phân bổ giá trị đầu tư trên khoản mục Hàng tồn kho, Bất động sản đầu tư. Công ty cũng chưa thực hiện trích lập đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi tại thời điểm 31/12/2018. Trong cuộc kiểm toán năm nay, bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi cũng đã không thể thu thập được các bằng chứng bổ sung về các vấn đề này. Đồng thời, chúng tôi cũng đã không thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp về các khoản mục nêu trên tại ngày 31/12/2019 do ảnh hưởng của các vấn đề sau:

- Do chúng tôi không được tham gia chứng kiến kiểm kê đối với số dư tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư tại ngày cuối năm nên chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về sự hiện hữu cũng như đầy đủ của các khoản mục này tại ngày báo cáo (01/01/2019 và 31/12/2019). Số dư lần lượt của các khoản mục nêu trên tại ngày 31/12/2019 là: Quỹ tiền mặt 59,88 triệu VND; hàng tồn kho 76,16 tỷ VND; nguyên giá tài sản cố định hữu hình 20,08 tỷ VND, nguyên giá bất động sản đầu tư 8,98 tỷ VND.
- Chúng tôi chưa thu thập được các biên bản xác nhận số dư tại ngày 31/12/2019 của các khoản: Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Mã số 131) là 20,05 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn (Mã số 132) là 6,49 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác về tạm ứng và ứng tiền thi công công trình là 48,14 tỷ VND (Thuyết minh 6.1); Phải trả người bán ngắn hạn (Mã số 311) là 16,74 tỷ VND và Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) là 13,02 tỷ VND, Phải trả khác (Mã số 17) là 22,68 tỷ VND. Các thủ tục kiểm toán bổ sung cũng đã không cung cấp được bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các số dư được trình bày nêu trên.

- Công ty tiếp tục chưa thực hiện đánh giá lại dự phòng nợ phải thu khó đòi tại thời điểm 31/12/2019 đối với các khoản nợ phải thu tồn đọng được trình bày tại thuyết minh số 4,5,6 trên báo cáo tài chính đính kèm. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập tại thời điểm 31/12/2019 của các khoản công nợ này, đặc biệt là các khoản phải thu về tạm ứng và ứng vốn thi công công trình tại ngày 31/12/2019 với tổng giá trị 48,14 tỷ VND (Thuyết minh 6.1).  
Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập bổ sung các bằng chứng kiểm toán thích hợp tại thời điểm đầu năm, các vấn đề phát sinh trong năm và số dư cuối năm của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến Báo cáo tài chính kèm theo hay không.

Chúng tôi đã không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp và đầy đủ về các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính liên quan đến Dự án Nghi Phú và Dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến Báo cáo tài chính kèm theo hay không. Cụ thể như sau:

- Công ty đã hoàn thành bàn giao nhà, đất cho khách hàng thuộc hai dự án từ năm 2018 trở về trước, toàn bộ giá vốn thuộc phần để bán của 02 dự án cũng đã được Công ty ghi nhận vào kết quả kinh doanh các năm trước đây, tuy nhiên doanh thu của 02 dự án vẫn chưa được Công ty ghi nhận đầy đủ, đúng kỳ mà Công ty dự kiến sẽ tiếp tục ghi nhận khi xuất hóa đơn tài chính trong các năm tiếp theo. Việc ghi nhận doanh thu, giá vốn của các dự án nêu trên là chưa phù hợp với hướng dẫn của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành. Chúng tôi đã không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp nhằm đưa ra các yêu cầu điều chỉnh hoặc thuyết minh đối với các nghiệp vụ về doanh thu, giá vốn bán nhà, đất và cung cấp dịch vụ xây lắp đã ghi nhận trong các năm trước đây và trong năm nay của 02 dự án này.
- Các nghiệp vụ ghi nhận doanh thu, giá vốn nêu trên cũng bao gồm nghiệp vụ Công ty hạch toán tạm trích một phần doanh thu và giá vốn của 02 dự án tại ngày 31/12/2017 với giá trị lần lượt là 35 tỷ VND và 37,7 tỷ VND, Công ty chưa xuất hóa đơn tài chính nhưng đã tạm hạch toán tiền thuế GTGT tương ứng là 3,6 tỷ VND (Thuyết minh 17.3). Tuy nhiên, Công ty chưa chi tiết được các nghiệp vụ tạm trích này cho từng hợp đồng, căn hộ và khách hàng dẫn đến số dư phải thu khách hàng của 02 dự án tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019 với giá trị lần lượt là 15,9 tỷ VND và 14,8 tỷ VND (Thuyết minh 4.1) chưa được chi tiết theo đối tượng cụ thể.
- Phần giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty trình bày tại khoản mục Hàng tồn kho tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019 với cùng giá trị là 72,56 tỷ VND (Thuyết minh 8.2) và phân bổ cho tầng 10 cùng tòa nhà (đang cho thuê) trên khoản mục Bất động sản đầu tư với Nguyên giá là 8,98 tỷ VND (Thuyết minh 11). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng làm cơ sở xác định giá trị đầu tư đã phân bổ cho các khoản mục bất động sản đầu tư và hàng tồn kho nêu trên. Ngoài ra, chúng tôi cũng không thể thu thập đầy đủ bằng chứng về mục đích sử dụng của tầng 15 đến 22 của tòa nhà tại thời điểm 31/12/2019, do đó chúng tôi không có cơ sở đánh giá việc phân loại giá trị các tầng nêu trên là Hàng hóa bất động sản tồn kho hay Bất động sản đầu tư.
- Tại Thuyết minh 16.2 của Báo cáo tài chính đang trình bày khoản Công ty tạm trích trước thuế GTGT đầu ra số tiền là 27,5 tỷ VND liên quan đến giao dịch chuyển nhượng một số tầng thương mại của tòa nhà Dầu khí cho PVCombank để cầm trả nợ gốc vay PVFC - Chi nhánh Thanh Hóa (nay là PVCombank). Giao dịch chuyển nhượng đã phát sinh và ghi nhận doanh thu từ năm 2012, tuy nhiên Công ty vẫn chưa xuất hóa đơn và kê khai nộp thuế GTGT. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về việc ghi nhận doanh thu và tạm trích trước đối với thuế GTGT đầu ra của nghiệp vụ nêu trên, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 liên quan đến các vấn đề này hay không.

Báo cáo tài chính kèm theo đang phản ánh các khoản nợ Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13); Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14) và các khoản tạm xác định thuế GTGT (Thuyết minh 16.2 và 17.3) tồn đọng trong nhiều năm. Chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu liên quan để xem xét liệu có cần điều chỉnh lại giá trị của các khoản nợ phải trả này hoặc thuyết minh bổ sung trong Báo cáo tài chính về các nội dung có liên quan (nếu có) bao gồm nợ quá hạn thanh toán, tiền chậm trả hoặc các khoản nợ tiềm tàng hay không.

Công ty đã thu tiền điện, nước, tiền thuê nhà, phí dịch vụ phát sinh với số tiền là 7,7 tỷ VND (Trong đó tiền thu của năm 2019 là 4,02 tỷ VND, từ năm 2018 trở về trước là 3,75 tỷ VND), tuy nhiên, Công ty chưa xuất hóa đơn, ghi nhận doanh thu đối với các nghiệp vụ này mà theo dõi trên khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14.1). Ngoài ra, Công ty cũng chưa ghi nhận doanh thu trong năm 2019 nhưng sang năm 2020 mới thu được tiền của các hoạt động này với giá trị là 223 triệu VND. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01/01/2019 và 31/12/2019, chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 14) đang phản ánh thừa lần lượt là 3,7 tỷ VND và 7,74 tỷ VND, chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu lần lượt là 340 triệu VND và 725 triệu VND và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu lần lượt là 3,4 tỷ VND và 7,2 tỷ VND. Chỉ tiêu Phải thu khách hàng (Mã số 131) trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019 đang phản ánh thiếu 223 triệu VND. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2019, chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) năm 2018 và 2019 đang phản ánh thiếu lần lượt là 3,4 tỷ VND và 3,8 tỷ VND, chỉ tiêu Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (Mã số 50) đang phản ánh thiếu lần lượt là 3,4 tỷ VND và 3,8 tỷ VND.

Chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu về: (i) các nghiệp vụ ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm đối với tiền lương trích thừa trong các năm trước với số tiền là 363,9 triệu VND; (ii) tình trạng của các công trình dở dang đang trình bày tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2019 với giá trị là 3,6 tỷ VND (Thuyết minh 8.1); (iii) các hồ sơ liên quan đến khoản trích trước chi phí phải trả khác với giá trị là 436,7 triệu VND (Thuyết minh 16). Do đó, chúng tôi không xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh báo cáo tài chính liên quan đến các vấn đề này hay không.

Công ty đang ghi nhận tiền thuê đất năm 2018 vào chi phí quản lý doanh nghiệp của năm 2019, số tiền là: 452,98 triệu VND. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2019, chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thừa số tiền tương ứng. Đồng thời, chỉ tiêu Chi phí quản lý doanh nghiệp (Mã số 26) trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 đang phản ánh thiếu và năm 2019 đang phản ánh thừa số tiền tương ứng.

Tại thời điểm 31/12/2019, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: Nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 29,24 tỷ VND, lỗ lũy kế là 168,25 tỷ VND, vốn chủ sở hữu âm là 15,26 tỷ VND cùng vấn đề về việc chưa có kế hoạch thanh toán các khoản nợ đến hạn như đã trình bày tại Thuyết minh số 1. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của nhiều yếu tố không chắc chắn trọng yếu có tính chất quan trọng đối với tổng thể báo cáo tài chính dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra đánh giá về việc lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục của Ban Tổng Giám đốc công ty.

#### **Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Trong năm, Công ty đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng đợt 1 dự án Khu đô thị Hưng Lộc với giá trị 12,18 tỷ VND, tuy nhiên đến 31/12/2019 Công ty vẫn chưa được phê duyệt gia hạn thời gian triển khai dự án. (Chi tiết tại Thuyết minh số 12).

Việc từ chối đưa ra ý kiến nêu trên của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
HÃNG KIỂM TOÁN  
AASC**

**Đỗ Thị Ngọc Dung**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2020

**Nguyễn Trường Minh**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 2290-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>119.013.984.123</b>	<b>120.385.763.718</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	218.482.925	263.204.114
111	1. Tiền		218.482.925	263.204.114
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		42.639.179.762	43.435.147.753
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	20.055.299.260	21.145.129.097
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	6.488.566.137	6.450.066.137
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	49.314.442.848	49.059.081.002
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(33.219.128.483)	(33.219.128.483)
140	III. Hàng tồn kho	8	76.156.321.436	76.156.321.436
141	1. Hàng tồn kho		76.156.321.436	76.156.321.436
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		-	531.090.415
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	531.090.415
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>36.063.236.764</b>	<b>24.165.888.382</b>
220	I. Tài sản cố định		14.971.557.130	15.380.463.658
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	14.971.557.130	15.380.463.658
222	- Nguyên giá		20.081.114.822	20.983.140.640
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.109.557.692)	(5.602.676.982)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	7.504.713.158	7.704.333.914
231	- Nguyên giá		8.982.934.277	8.982.934.277
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.478.221.119)	(1.278.600.363)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		13.549.551.765	982.827.120
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	13.549.551.765	982.827.120
260	IV. Tài sản dài hạn khác		37.414.711	98.263.690
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	37.414.711	98.263.690
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>155.077.220.887</b>	<b>144.551.652.100</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>170.337.169.089</b>	<b>152.410.980.123</b>
<b>310</b>	<b>I Nợ ngắn hạn</b>		<b>148.257.169.089</b>	<b>122.770.980.123</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	16.738.459.327	17.510.560.617
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	13.023.603.067	10.065.290.129
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	921.224.993	1.242.647.959
314	4. Phải trả người lao động		2.270.294.289	2.931.862.384
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	74.138.056.886	70.085.123.636
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	22.679.386.073	10.134.350.944
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	18.350.184.204	10.665.184.204
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		135.960.250	135.960.250
<b>330</b>	<b>II Nợ dài hạn</b>		<b>22.080.000.000</b>	<b>29.640.000.000</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	22.080.000.000	29.640.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>(15.259.948.202)</b>	<b>(7.859.328.023)</b>
<b>410</b>	<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>(15.259.948.202)</b>	<b>(7.859.328.023)</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		150.000.000.000	150.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		150.000.000.000	150.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		861.600.000	861.600.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.134.352.218	2.134.352.218
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(168.255.900.420)	(160.855.280.241)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(160.855.280.241)	(151.683.671.270)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(7.400.620.179)	(9.171.608.971)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>155.077.220.887</b>	<b>144.551.652.100</b>



*Thái Thị Hương*

Thái Thị Hương  
 Người lập biểu

*Thái Thị Hương*

Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng

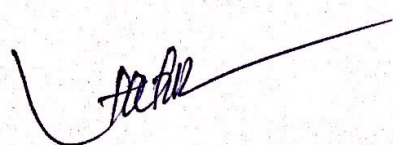
*Trần Lương Sơn*

Trần Lương Sơn  
 Tổng Giám đốc  
 Nghệ An, ngày 10 tháng 06 năm 2020

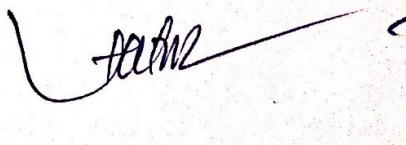
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	10.825.595.512	8.729.937.091
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.825.595.512	8.729.937.091
11	3. Giá vốn hàng bán	22	10.046.884.373	8.494.354.725
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		778.711.139	235.582.366
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính		503.997	709.360
22	6. Chi phí tài chính	23	4.052.933.250	3.655.953.500
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		4.052.933.250	3.655.953.500
25	7. Chi phí bán hàng	24	1.436.895.822	2.736.575.648
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.541.680.031	3.015.371.549
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(7.252.293.967)	(9.171.608.971)
31	10. Thu nhập khác	26	217.264.000	-
32	11. Chi phí khác	27	365.590.212	-
40	12. Lợi nhuận khác		(148.326.212)	-
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(7.400.620.179)	(9.171.608.971)
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(7.400.620.179)	(9.171.608.971)
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	(493)	(611)



Thái Thị Hương  
 Người lập biểu



Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn  
 Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 10 tháng 06 năm 2020

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		(7.400.620.179)	(9.171.608.971)
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		4.660.956.537	4.232.063.092
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		608.527.284	616.818.952
03	- Các khoản dự phòng		-	(40.000.000)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(503.997)	(709.360)
06	- Chi phí lãi vay		4.052.933.250	3.655.953.500
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		(2.739.663.642)	(4.939.545.879)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.327.058.406	(1.335.169.529)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	2.164.784.876
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		13.703.496.916	4.141.671.626
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		60.848.979	16.239.130
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>12.351.740.659</b>	<b>47.980.224</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(12.521.965.845)	(126.878.182)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	100.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		503.997	709.360
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(12.521.461.848)</b>	<b>(26.168.822)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		341.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(216.000.000)	(10.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>125.000.000</b>	<b>(10.000.000)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(44.721.189)	11.811.402
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		263.204.114	251.392.712
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	218.482.925	263.204.114



Thái Thị Hương  
Người lập biểu



Thái Thị Hương  
Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 10 tháng 06 năm 2020

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 ngày 25/02/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, thay đổi lần 14 ngày 19/12/2018.

Vốn điều lệ của Công ty là: 150.000.000.000 VND, tương đương 15.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Xí nghiệp PVIT 10	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, thành phố Vinh, Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 11	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, thành phố Vinh, Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 12	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, thành phố Vinh, Nghệ An	Hoạt động xây lắp

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

Trong năm, do chưa có dự án hoặc công trình xây lắp mới được triển khai và các công trình cũ đã hoàn thành nên Công ty và các Xí nghiệp của Công ty không có doanh thu xây lắp phát sinh trong năm. Công ty chủ yếu tập trung vào cung cấp các dịch vụ cho thuê và quản lý vận hành tại dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Ngoài ra, Công ty và các Xí nghiệp cũng tập trung giải quyết các vấn đề tồn đọng của các công trình, dự án thực hiện từ các năm trước và triển khai đầu tư dự án Hưng Lộc.

Tại thời điểm 31/12/2019, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh Tổng số nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 29,24 tỷ VND, lỗ lũy kế là 168,25 tỷ VND, vốn chủ sở hữu âm 15,26 tỷ VND. Công ty hiện chưa xây dựng được kế hoạch cụ thể để thanh toán cho: các khoản nợ phải trả lâu ngày, các khoản lãi vay quá hạn và các khoản thuế phải nộp tạm xác định. Những sự kiện này cho thấy có nhiều yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục do Công ty đã có các kế hoạch triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh. Dự án đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt chấp nhận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 670/QĐ-UBND-XD ngày 22/02/2016 và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 3546/QĐ-UBND ngày 17/06/2017. Đến nay, dự án đang trong quá trình thực hiện các công việc về đền bù và giải phóng mặt bằng. Công ty dự kiến sẽ thu được lợi ích kinh tế lớn từ dự án để bù đắp lỗ lũy kế và tạo điều kiện cho việc thực hiện các dự án tiếp theo.

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.5. Tiền

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

### 2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các

yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc và thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.7. Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.  
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

## 2.8. Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải	04 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	04 năm

## 2.9. Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động là nhà cửa, vật kiến trúc được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính là 45 năm.

## 2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.



### 2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.12. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

### 2.14. Vay

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

### 2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

### 2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

### 2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

## 2.18. Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.19. Giá vốn hàng bán

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

## 2.20. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là: Chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

## 2.22. Lãi trên cổ phiếu

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

## 2.23. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.24. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và kinh doanh Bất động sản. Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	59.882.291	135.215.262
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	158.600.634	127.988.852
	<b>218.482.925</b>	<b>263.204.114</b>

**4. PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND			
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú <sup>(4.1)</sup>	8.961.401.522	-	9.296.073.992	-
- Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An <sup>(4.1)</sup>	4.344.322.055	-	5.074.853.788	-
- Phải thu người mua đất nền dự án Nghi Phú <sup>(4.1)</sup>	1.500.844.025	-	1.500.844.025	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex	2.443.911.032	(2.443.911.032)	2.443.911.032	(2.443.911.032)
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	810.495.359	(567.346.751)	810.495.359	(567.346.751)
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	608.544.427	-	608.544.427	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.385.780.840	(743.200.143)	1.410.406.474	(743.200.143)
	<b>20.055.299.260</b>	<b>(3.754.457.926)</b>	<b>21.145.129.097</b>	<b>(3.754.457.926)</b>

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn

- Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú <sup>(4.1)</sup>
- Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An <sup>(4.1)</sup>
- Phải thu người mua đất nền dự án Nghi Phú <sup>(4.1)</sup>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An
- Các khoản phải thu khách hàng khác

(4.1) Đây là các khoản phải thu khách hàng theo các hợp đồng mua nhà và đất nền của Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Gloetech	1.852.430.000	(1.852.430.000)	1.852.430.000	(1.852.430.000)
- Công ty TNHH Sắc màu mới	778.380.000	(778.380.000)	778.380.000	(778.380.000)
- Các khoản trả trước cho người bán khác	3.857.756.137	(3.151.429.966)	3.819.256.137	(3.151.429.966)
	<b>6.488.566.137</b>	<b>(5.782.239.966)</b>	<b>6.450.066.137</b>	<b>(5.782.239.966)</b>

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng <sup>(6.1)</sup>	36.052.748.080	(14.213.667.389)	35.850.008.816	(14.213.667.389)
Phải thu khác	13.261.694.768	(9.468.763.202)	13.209.072.186	(9.468.763.202)
- Phải thu liên quan đến ứng tiền thi công công trình <sup>(6.1)</sup>	12.088.028.556	(9.237.278.689)	12.088.028.556	(9.237.278.689)
- Phải thu chi phí sửa chữa thang máy chung cư năm 2016 <sup>(6.2)</sup>	216.840.000	-	216.840.000	-
- Phải thu tiền BHXH	69.551.811	-	49.543.276	-
- Các khoản phải thu khác	887.274.401	(231.484.513)	854.660.354	(231.484.513)
	<b>49.314.442.848</b>	<b>(23.682.430.591)</b>	<b>49.059.081.002</b>	<b>(23.682.430.591)</b>

<sup>(6.1)</sup> Tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019 các khoản này chủ yếu là các khoản ứng vốn cho cá nhân thuộc các tổ đội thi công để thực hiện các dự án đầu tư và công trình xây lắp.

<sup>(6.2)</sup> Đây là chi phí sửa thang máy các chung cư phát sinh năm 2016, Công ty dự kiến sẽ thu hồi chi phí này từ nguồn kinh phí bảo trì các chung cư sau khi các ban quản trị của các chung cư được thành lập.

## 7. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Trần Lương Sơn	13.301.602.375	11.324.100.000	13.301.602.375	11.324.100.000
Hà Bình An	8.496.844.500	-	8.496.844.500	-
Các đối tượng khác	23.481.889.825	737.108.217	23.481.889.825	737.108.217
	<b>45.280.336.700</b>	<b>12.061.208.217</b>	<b>45.280.336.700</b>	<b>12.061.208.217</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(8.1)</sup>	3.601.182.295	-	3.601.182.295	-
Hàng hoá bất động sản <sup>(8.2)</sup>	72.555.139.141	-	72.555.139.141	-
	<b>76.156.321.436</b>	<b>-</b>	<b>76.156.321.436</b>	<b>-</b>

(8.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019 gồm chi phí thực hiện các công trình sau:

- Chi phí thi công công trình Vũng Áng là 3.465.967.171 VND, đây là công trình do Xí nghiệp PVIT 10 thi công. Đến nay, Công ty chưa hoàn thành việc quyết toán với chủ đầu tư do chưa thống nhất về đơn giá thi công.
- Chi phí thi công công trình Nghi Phú là 76.873.492 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 10, đây là chi phí lương, chi phí quản lý phát sinh năm 2018 chưa được quyết toán.
- Chi phí thi công công trình Nghi Phú là 58.341.632 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 11, đây là chi phí lương quản lý, bảo hiểm phát sinh năm 2018 chưa được quyết toán.

(8.2) Đây là giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty ghi nhận là hàng hóa bất động sản đầu tư. Hàng hóa bất động sản đầu tư này đang được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay (Xem thông tin tại Thuyết minh 18).

#### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	37.414.711	98.263.690
	<b>37.414.711</b>	<b>98.263.690</b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HƯỚNG**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	18.179.230.861	687.824.475	1.921.055.174	195.030.130	20.983.140.640
Số dư đầu năm	-	(468.181.818)	(433.844.000)	-	(902.025.818)
- Thanh lý, nhượng bán					
Số dư cuối năm	18.179.230.861	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	20.081.114.822
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm (đã điều chỉnh)	2.808.432.203	687.824.475	1.921.055.174	185.365.130	5.602.676.982
- Khấu hao trong năm	399.241.528	-	-	9.665.000	408.906.528
- Thanh lý, nhượng bán	-	(468.181.818)	(433.844.000)	-	(902.025.818)
Số dư cuối năm	3.207.673.731	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	5.109.557.692
Giá trị còn lại	15.370.798.658	-	-	9.665.000	15.380.463.658
Tại ngày đầu năm	14.971.557.130	-	-	-	14.971.557.130
Tại ngày cuối năm					

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 14.971.557.130 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.186.036.503 VND.

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Văn phòng cho thuê VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	8.982.934.277	8.982.934.277
Số dư cuối năm	<b>8.982.934.277</b>	<b>8.982.934.277</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	1.278.600.363	1.278.600.363
- Khấu hao trong năm	199.620.756	199.620.756
Số dư cuối năm	<b>1.478.221.119</b>	<b>1.478.221.119</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	7.704.333.914	7.704.333.914
Tại ngày cuối năm	<b>7.504.713.158</b>	<b>7.504.713.158</b>

Bất động sản đầu tư nêu trên là giá trị đầu tư của tầng 10 thuộc dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An đang được Công ty sử dụng để cho thuê. Bất động sản đầu tư này đang được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay (Xem thông tin tại Thuyết minh số 18).

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
- Dự án Khu đô thị Vinh Tân	568.708.938	568.708.938
- Dự án Khu đô thị Hưng Lộc <sup>(12.1)</sup>	12.413.427.100	230.000.000
- Dự án Resort Cửa Lò	87.240.000	87.240.000
- Chi phí hoàn thiện hệ thống phòng cháy chữa cháy tại Tổ hợp Dịch vụ Nghi Phú	480.175.727	96.878.182
	<b>13.549.551.765</b>	<b>982.827.120</b>

(12.1) Dự án Khu đô thị Hưng Lộc là dự án cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc với các thông tin như sau:

- Địa điểm xây dựng: Xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu nhà ở đảm bảo về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực và các dự án lân cận đã và đang được triển khai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp theo đúng quy định từ khách hàng;
- Quy mô của dự án: 95 nhà liền kề 3 tầng, 21 nhà biệt thự và chung cư nhà ở xã hội 130 căn hộ. Tổng diện tích đất thực hiện dự án là: 26.740,67 m<sup>2</sup>;
- Tổng mức đầu tư: 210 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: từ quý IV/2015 đến quý IV/2019;
- Thời gian thực tế triển khai: tháng 6/2019. Đến ngày 31/12/2019, Công ty chưa được phê duyệt gia hạn thời gian triển khai dự án.
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2019: Dự án đang trong quá trình thực hiện các công việc về đền bù và giải phóng mặt bằng.



**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793
- Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCF	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762
- Phải trả cho các đối tượng khác	6.588.376.449	6.588.376.449	7.360.477.739	7.360.477.739
	<b>16.738.459.327</b>	<b>16.738.459.327</b>	<b>17.510.560.617</b>	<b>17.510.560.617</b>
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793
- Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCF	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762
- Phải trả cho các đối tượng khác	6.372.187.494	6.372.187.494	6.372.187.494	6.372.187.494
	<b>16.522.270.372</b>	<b>16.522.270.372</b>	<b>16.522.270.372</b>	<b>16.522.270.372</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	4.616.403.635	4.616.403.635
- Phí dịch vụ dự án Tòa nhà Dầu khí <sup>(14.1)</sup>	4.398.082.173	2.058.709.061
- Phí dịch vụ dự án Nghi Phú <sup>(14.1)</sup>	3.364.243.259	1.686.925.736
- Các khách hàng khác	644.874.000	1.703.251.697
	<b>13.023.603.067</b>	<b>10.065.290.129</b>

<sup>(14.1)</sup> Đây là tiền điện, nước, tiền thuê nhà và phí dịch vụ Công ty đã thu từ các hộ thuộc Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Phân loại lại khoản mục	Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	604.795.561	126.982.508	(219.422.540)	464.513.631	-	47.841.898	-	47.841.898	-	47.841.898
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	531.090.415	-	1.106.907.629	584.458.907	602.365.242	-	557.910.879	-	557.910.879	-	557.910.879
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	637.852.398	55.500.925	(365.036.367)	12.844.740	-	315.472.216	-	315.472.216	-	315.472.216
	<b>531.090.415</b>	<b>1.242.647.959</b>	<b>1.289.391.062</b>	<b>-</b>	<b>1.079.723.613</b>	<b>-</b>	<b>921.224.993</b>	<b>-</b>	<b>921.224.993</b>	<b>-</b>	<b>921.224.993</b>

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

## 16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí lãi vay <sup>(16.1)</sup>	46.171.133.896	42.118.200.646
- Chi phí phải trả khác về tiền bán tòa nhà Dầu khí <sup>(16.2)</sup>	27.530.262.892	27.530.262.892
- Chi phí phải trả khác	436.660.098	436.660.098
	<b>74.138.056.886</b>	<b>70.085.123.636</b>

<sup>(16.1)</sup> Đây là chi phí lãi vay của Hợp đồng vay số 01/2009/HĐTD-TNDK ngày 31/03/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An với mục đích thanh toán các chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng Tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Theo quy định của Hợp đồng vay, lãi vay sẽ được thanh toán hàng kỳ theo kỳ hạn cùng với kỳ trả gốc, tại ngày 31/12/2019, lãi vay quá hạn theo quy định thanh toán này là 46.171.133.896 VND.

<sup>(16.2)</sup> Đây là tiền thuế GTGT phải nộp liên quan đến việc Công ty chuyển nhượng cho PVCombank một phần tầng 1, toàn bộ tầng 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 của tòa nhà Dầu khí Nghệ An năm 2012 để cản trừ công nợ gốc vay thi công tòa nhà.

## 17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	42.305.536	63.405.681
Bảo hiểm xã hội	1.217.355.567	720.751.414
Bảo hiểm y tế	7.836.706	263.263.952
Bảo hiểm thất nghiệp	2.810.920	122.315.381
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.409.077.344	8.964.614.516
- Phải trả Công ty Cổ phần Hanviland tiền góp vốn dự án Hưng Lộc <sup>(17.1)</sup>	12.315.755.100	-
- Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí <sup>(17.2)</sup>	3.659.540.787	3.806.867.198
- Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú <sup>(17.2)</sup>	598.190.553	627.753.726
- Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận <sup>(17.3)</sup>	4.255.239.846	4.255.239.846
- Bảo hiểm xã hội tỉnh Nghệ An	301.916.987	-
- Phải trả Xi nghiệp PVIT 11	-	-
- Phải trả, phải nộp khác	278.434.071	274.753.746
	<b>22.679.386.073</b>	<b>10.134.350.944</b>

<sup>(17.1)</sup> Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Hanviland chuyển trước cho Công ty, mục đích để hợp tác đầu tư dự án Hưng Lộc. Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2019 Công ty và Công ty Hanviland vẫn đang trong quá trình đàm phán để thống nhất phương án hợp tác dự án cụ thể.

<sup>(17.2)</sup> Đây là các khoản phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí và Tòa nhà Nghi Phú đã thu của các khách hàng mua căn hộ chung cư. Công ty sẽ bàn giao phí bảo trì này khi Ban quản trị các tòa nhà được thành lập.

<sup>(17.3)</sup> Bao gồm:

- Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu về bán bất động sản của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tạm tính đến ngày 31/12/2017 là 3.918.489.209 VND;
- Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu phí dịch vụ của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tại thời điểm 31/12/2017 là 336.750.637 VND.

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn <sup>(18.1)</sup>	249.184.204	249.184.204	341.000.000	-	590.184.204	590.184.204
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	10.416.000.000	10.416.000.000	7.560.000.000	216.000.000	17.760.000.000	17.760.000.000
	<b>10.665.184.204</b>	<b>10.665.184.204</b>	<b>7.901.000.000</b>	<b>216.000.000</b>	<b>18.350.184.204</b>	<b>18.350.184.204</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn <sup>(18.2)</sup>	40.056.000.000	40.056.000.000	-	216.000.000	39.840.000.000	39.840.000.000
	<b>40.056.000.000</b>	<b>40.056.000.000</b>	<b>-</b>	<b>216.000.000</b>	<b>39.840.000.000</b>	<b>39.840.000.000</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>(10.416.000.000)</b>	<b>(10.416.000.000)</b>	<b>(7.560.000.000)</b>	<b>(216.000.000)</b>	<b>(17.760.000.000)</b>	<b>(17.760.000.000)</b>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>29.640.000.000</b>	<b>29.640.000.000</b>			<b>22.080.000.000</b>	<b>22.080.000.000</b>

(18.1) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

Hợp đồng vay vốn ngày 01/01/2013 giữa Xí nghiệp PVIT 12 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Nguyễn Thị Bình với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 300.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 1 năm;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2019: 249.184.204 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 02/04/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Lê Thị Bạch Tuyết với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay và còn dư tại ngày 31/12/2019: 300.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 6 tháng;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Thanh toán tiền Bảo hiểm xã hội.

Hợp đồng vay vốn ngày 19/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Võ Thị Hoàn với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay và còn dư tại ngày 31/12/2019: 41.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 04 tháng;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Thanh toán tiền Bảo hiểm xã hội.

(18.2) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HETD-TNDK ngày 31/03/2009 và phụ lục số 01/2011/PLHD ngày 12/05/2011 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng là 100 tỷ VND;
  - Mục đích thanh toán chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng tòa nhà Dầu khí Nghệ An;
  - Thời hạn vay: 9 năm kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên, thời gian ân hạn 02 năm và thời gian thu hồi nợ là 7 năm;
  - Lãi suất: lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và thả nổi cho cả thời gian vay xác định lại 3 tháng/lần;
  - Tài sản đảm bảo: Công ty sử dụng tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất để đảm bảo cho khoản vay này. Tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án Tòa nhà Dầu khí gồm hai khối nhà, khối A - căn hộ dịch vụ; khối B - văn phòng làm việc đã hoàn thành từ năm 2011. Tòa nhà căn hộ, dịch vụ đã được chuyển nhượng cho người mua nhà. Tòa nhà văn phòng đã sử dụng một phần để cán trừ nợ vay với PVFC (một phần tầng 1, toàn bộ các tầng 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 25); chuyển nhượng cho Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (PVNC) (tầng 8, 9); hiện tại Công ty còn đang sở hữu các tầng còn lại của tòa nhà (tầng 10, các tầng từ 15 đến 24) và đang được dùng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay này.
  - Hiện tại, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đã bán toàn bộ các khoản nợ của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Việc bán nợ chỉ làm thay đổi quyền chủ nợ từ BIDV sang VAMC, không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ của Công ty và nghĩa vụ của bên bảo đảm đối với khoản nợ. Sau khi bán nợ, BIDV được VAMC ủy quyền tiếp tục thực hiện quản lý, giám sát các khoản nợ và tài sản đảm bảo của khoản nợ.
  - Tại thời điểm 31/12/2019, Số dư nợ gốc vay dài hạn là 39.840.000.000 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 17.760.000.000 VND.

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

Mối quan hệ	31/12/2019		01/01/2019	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Bà Lê Thị Bạch Tuyết		300.000.000		-
Mẹ ruột của Ông Đường Hùng Cường - Cổ đông góp vốn				
Bà Nguyễn Thị Bình		249.184.204		249.184.204
Mẹ ruột của Ông Thái Ngọc Thanh - Giám đốc của XN12				
		<b>549.184.204</b>		<b>249.184.204</b>

d) Số vay quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Ngân hàng TMCP Dầu tu và Phát triển Việt Nam	10.200.000.000	46.171.133.896	2.976.000.000	42.118.200.646
Bà Lê Thị Bạch Tuyết	300.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Bình	249.184.204	-	249.184.204	-
	<b>10.749.184.204</b>	<b>46.171.133.896</b>	<b>3.225.184.204</b>	<b>42.118.200.646</b>

**19. VỐN CHỦSỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(151.683.671.270)	1.312.280.948
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(9.171.608.971)	(9.171.608.971)
<b>Số dư cuối năm trước (đã điều chỉnh)</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>861.600.000</b>	<b>2.134.352.218</b>	<b>(160.855.280.241)</b>	<b>(7.859.328.023)</b>
Số dư đầu năm nay (đã điều chỉnh)	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(160.855.280.241)	(7.859.328.023)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(7.400.620.179)	(7.400.620.179)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>861.600.000</b>	<b>2.134.352.218</b>	<b>(168.255.900.420)</b>	<b>(15.259.948.202)</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	Tỷ lệ %	VND	Tỷ lệ %
Ông Đường Hùng Cường	21.441.000.000	14,29%	21.441.000.000	14,29%
Ông Lê Mạnh Trung	34.288.100.000	22,86%	390.000.000	0,26%
Ông Hoàng Công Thành	8.013.000.000	5,34%	6.687.000.000	4,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	-	0,00%	15.931.000.000	10,62%
Các cổ đông khác	86.257.900.000	57,51%	105.551.000.000	70,37%
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2019		Năm 2018	
	VND		VND	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	150.000.000.000		150.000.000.000	
- Vốn góp đầu năm	150.000.000.000		150.000.000.000	
- Vốn góp cuối năm	150.000.000.000		150.000.000.000	

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000

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

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	2.134.352.218	2.134.352.218
	<b>2.134.352.218</b>	<b>2.134.352.218</b>

20. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất số 16/HĐ-TĐ ngày 15/07/2009 tại phường Quang Trung, thành Phố Vinh để sử dụng vào mục đích xây dựng Tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Diện tích đất thuê là 3.159 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê đất đến hết ngày 22/06/2079. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến thời điểm Nhà nước thu hồi lại đất. Công ty đứng ra nộp toàn bộ chi phí tiền thuê đất hàng năm và sẽ thu lại từ các văn phòng cho thuê thông qua phí dịch vụ tòa nhà.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê mặt bằng số 58/2017/HĐTMB/PAMC-PVIT ngày 22/01/2017 với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam. Tài sản thuê là mặt bằng tầng 5, tháp A, tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Thời gian thuê từ ngày 01/02/2017 đến ngày 31/01/2020. Công ty đang sử dụng tài sản đi thuê



này để cho đơn vị khác thuê lại. Tại ngày 31/12/2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo Hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	61.818.182	741.818.182
- Từ 1 năm đến 5 năm	-	61.818.182

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	7.530.651.070	6.308.614.757
Doanh bán bất động sản	3.294.944.442	2.421.322.334
	<b>10.825.595.512</b>	<b>8.729.937.091</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	7.591.329.827	5.590.157.499
Giá vốn bán bất động sản	2.455.554.546	2.904.197.226
	<b>10.046.884.373</b>	<b>8.494.354.725</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.052.933.250	3.655.953.500
	<b>4.052.933.250</b>	<b>3.655.953.500</b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.271.013.445	2.288.555.219
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	38.719.671	11.220.191
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.665.004	9.665.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.668.612	13.819.796
Chi phí khác bằng tiền	12.829.090	413.315.442
	<b>1.436.895.822</b>	<b>2.736.575.648</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2019	Năm 2018 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.624.878.708	1.482.906.863
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	33.917.430	37.172.576
Chi phí khấu hao tài sản cố định	399.241.524	407.533.192
Thuế, phí và lệ phí	24.002.536	6.000.000
Hoàn nhập dự phòng	-	(40.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	409.963.810	400.221.595
Chi phí khác bằng tiền	49.676.023	721.537.323
	<b>2.541.680.031</b>	<b>3.015.371.549</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2019
	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	115.454.000
Thu nhập từ tiền khách hàng đặt cọc thuê văn phòng nhưng không thuê	100.610.000
Các khoản khác	1.200.000
	<b>217.264.000</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2019
	VND
Xử lý nợ phải thu không thu hồi được	3.349.555
Các khoản phạt thuế và chậm nộp thuế	38.345.415
Lãi chậm nộp bảo hiểm	323.895.242
	<b>365.590.212</b>

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(8.240.010.075)	(8.688.734.079)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	1.163.870.969
- Các khoản chi phí không được trừ	-	1.163.870.969
Thu nhập chịu thuế TNDN	(8.240.010.075)	(7.524.863.110)
Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	-	-
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	839.389.896	(482.874.892)
Thu nhập chịu thuế TNDN	839.389.896	(482.874.892)
Kết chuyển lỗ các năm trước	(839.389.896)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	-	-
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	-	-

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(7.400.620.179)	(9.171.608.971)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(7.400.620.179)	(9.171.608.971)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(493)</b>	<b>(611)</b>

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.895.892.153	3.771.462.082
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	72.637.101	48.392.767
Chi phí khấu hao tài sản cố định	608.527.284	609.845.953
Thuế, phí và lệ phí	1.116.082.629	131.413.768
Hoàn nhập dự phòng	-	(40.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.199.665.947	1.554.843.029
Chi phí khác bằng tiền	132.655.112	1.349.867.889
	<b>14.025.460.226</b>	<b>7.425.825.488</b>

### 31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	218.482.925	-	263.204.114	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	69.369.742.108	(27.436.888.517)	70.204.210.099	(27.436.888.517)
	<b>69.588.225.033</b>	<b>(27.436.888.517)</b>	<b>70.467.414.213</b>	<b>(27.436.888.517)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	40.430.184.204	40.305.184.204
Phải trả người bán, phải trả khác	39.417.845.400	27.644.911.561
Chi phí phải trả	74.138.056.886	70.085.123.636
	<b>153.986.086.490</b>	<b>138.035.219.401</b>

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

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

### **Rủi ro thị trường**

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

#### **Rủi ro về lãi suất:**

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

### **Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	218.482.925	-	-	218.482.925
Phải thu khách hàng, phải thu khác	41.932.853.591	-	-	41.932.853.591
<b>Cộng</b>	<b>42.151.336.516</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.151.336.516</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	263.204.114	-	-	263.204.114
Phải thu khách hàng, phải thu khác	42.767.321.582	-	-	42.767.321.582
<b>Cộng</b>	<b>43.030.525.696</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.030.525.696</b>

### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Vay và nợ	18.350.184.204	22.080.000.000	-	40.430.184.204
Phải trả người bán, phải trả khác	39.417.845.400	-	-	39.417.845.400
Chi phí phải trả	74.138.056.886	-	-	74.138.056.886
	<b>131.906.086.490</b>	<b>22.080.000.000</b>	<b>-</b>	<b>153.986.086.490</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Vay và nợ	10.665.184.204	29.640.000.000	-	40.305.184.204
Phải trả người bán, phải trả khác	27.644.911.561	-	-	27.644.911.561
Chi phí phải trả	70.085.123.636	-	-	70.085.123.636
	<b>108.395.219.401</b>	<b>29.640.000.000</b>	<b>--</b>	<b>138.035.219.401</b>

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

### 32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Bán bất động sản và xây dựng	Dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.294.944.442	7.530.651.070	10.825.595.512
Giá vốn các bộ phận	2.455.554.546	7.591.329.827	10.046.884.373
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>839.389.896</b>	<b>(60.678.757)</b>	<b>778.711.139</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	12.566.724.645	-	12.566.724.645
Tài sản bộ phận	131.955.807.495	7.893.958.626	139.849.766.121
Tài sản không phân bổ	-	-	15.227.454.766
<b>Tổng tài sản</b>	<b>131.955.807.495</b>	<b>7.893.958.626</b>	<b>155.077.220.887</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	109.672.601.522	8.878.634.254	118.551.235.776
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	51.785.933.313
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>109.672.601.522</b>	<b>8.878.634.254</b>	<b>170.337.169.089</b>

**Theo lĩnh vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh tại khu vực Miền trung Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, ngoài các khoản vay từ bên liên quan đã nêu tại Thuyết minh số 18, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
<b>Phải thu về tạm ứng</b>		<b>13.417.092.250</b>	<b>13.430.092.250</b>
Ông Trần Lương Sơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc	13.301.602.375	13.301.602.375
Ông Đường Hùng Cường	Cổ đông góp vốn	61.107.875	61.107.875
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc	49.382.000	49.382.000
Ông Trần Đình Quang	Thành viên Hội đồng quản trị	-	13.000.000
Ông Nguyễn Văn Phóng	Phó Tổng Giám đốc	5.000.000	5.000.000
<b>Phải thu khác</b>			
Ông Đường Hùng Cường	Cổ đông góp vốn	2.000.000.000	2.000.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	136.362.065	120.248.975
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	329.184.799	196.516.215

### 35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu của báo cáo tài chính này được phân loại lại để so sánh với số liệu năm nay như sau:

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	
			VND	VND
<b>a/ Bảng Cân đối kế toán</b>				
- Tài sản cố định hữu hình	221	15.380.463.658	15.387.436.658	
<i>Nguyên giá</i>	222	20.983.140.640	20.983.140.640	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223	(5.602.676.982)	(5.595.703.983)	
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	10.665.184.204	11.115.184.204	
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	29.640.000.000	29.190.000.000	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(160.855.280.241)	(160.848.307.242)	
<b>b/ Báo cáo Kết quả kinh doanh</b>				
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.015.371.549	3.008.398.550	
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(9.171.608.971)	(9.164.635.972)	
<b>c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ</b>				
- Lợi nhuận trước thuế	01	(9.171.608.971)	(9.164.635.972)	
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	616.818.952	609.845.953	



Thái Thị Hương  
 Người lập biểu



Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn  
 Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 10 tháng 06 năm 2020