

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ  
*Địa chỉ: số 12 Tân Trào – Phường Tân Phú – Quận 7 – TPHCM*  
๓๖๓๓๓๓

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ III NĂM 2019**

NĂM 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019**

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30-09-19	01-01-19
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			<b>662,260,499,335</b>	<b>644,579,216,202</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>100</b>	VI.1	<b>91,044,521,699</b>	<b>121,201,267,175</b>
1. Tiền	111		10,885,134,603	8,701,267,175
2. Các khoản tương đương tiền	112		80,159,387,096	112,500,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>103,867,042,933</b>	<b>70,000,000,000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		103,867,042,933	70,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>400,945,843,491</b>	<b>387,275,132,386</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		114,276,115,483	101,426,384,473
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,947,683,590	1,820,230,977
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.2	288,071,034,927	287,377,507,445
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3,348,990,509)	(3,348,990,509)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>53,081,149,661</b>	<b>53,599,236,400</b>
1. Hàng tồn kho	141	VI.3	53,081,149,661	53,599,236,400
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13,321,941,551</b>	<b>12,503,580,241</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.4	88,204,294	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6,037,657,858	5,313,924,077
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.5	7,196,079,399	7,189,656,164
			-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>458,970,019,574</b>	<b>452,596,571,288</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>66,771,660,669</b>	<b>67,390,842,669</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		65,017,322,669	65,636,504,669
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	216	VI.2	1,754,338,000	1,754,338,000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>112,817,037,330</b>	<b>114,864,043,138</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.6	97,916,928,407	99,795,020,138
- Nguyên giá	222		119,390,994,242	119,390,994,242
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,474,065,835)	(19,595,974,104)
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.7	14,900,108,923	15,069,023,000
- Nguyên giá	228		17,777,072,782	17,657,072,782
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,876,963,859)	(2,588,049,782)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	VI.8	<b>86,056,321,575</b>	<b>76,173,351,922</b>
1. Nguyên giá	231		91,106,437,347	79,594,717,347
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5,050,115,772)	(3,421,365,425)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	VI.9	<b>193,325,000,000</b>	<b>193,325,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		157,325,000,000	157,325,000,000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36,000,000,000	36,000,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>843,333,559</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.10	-	843,333,559
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,121,230,518,909</b>	<b>1,097,175,787,490</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30-09-19	01-01-19
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>345,680,027,481</b>	<b>321,115,328,681</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>316,142,111,086</b>	<b>291,230,397,675</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>316,142,111,086</b>	<b>291,230,397,675</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		59,513,941,049	37,741,167,010
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		554,979,665	422,756,279
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		-	-
4. Phải trả người lao động	314		465,663,113	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		66,681,066,309	66,837,092,284
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		625,234,408	854,243,835
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.11	188,301,226,542	185,375,138,267
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29,537,916,395</b>	<b>29,884,931,006</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		18,687,916,068	19,034,930,679
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.11	10,850,000,327	10,850,000,327
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>775,550,491,428</b>	<b>776,060,458,809</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	VI.12	<b>775,550,491,428</b>	<b>776,060,458,809</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411a		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(7,866,485,920)	(7,866,485,920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23,458,924,626	23,458,924,626
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(240,041,947,278)	(239,531,979,897)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(239,531,979,897)	(213,402,423,021)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(509,967,381)	(26,129,556,876)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,121,230,518,909</b>	<b>1,097,175,787,490</b>

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Q.Kế toán trưởng

Giám đốc






PHAN NGỌC ÂN

ĐINH THỊ MỸ LINH

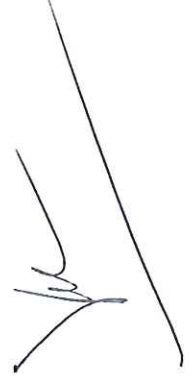
NGUYỄN LONG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Quý 3 Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Lũy kế 2019	Lũy kế 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VII.1	9,650,062,310	9,215,004,212	29,961,032,142	34,622,211,055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9,650,062,310	9,215,004,212	29,961,032,142	34,622,211,055
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	8,389,495,808	7,944,695,262	25,209,751,118	32,029,805,569
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,260,566,502	1,270,308,950	4,751,281,024	2,592,405,486
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.3	2,520,288,232	2,624,988,240	7,680,067,893	30,795,861,103
7. Chi phí tài chính	22	VII.4	-	-	-	1,077,095,014
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	1,077,095,014
8. Chi phí bán hàng	25		57,280,000	-	57,280,000	8,479,439,472
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5,161,641,104	4,783,756,850	16,973,471,876	15,891,352,747
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1,438,066,370)	(888,459,660)	(4,599,402,959)	7,940,379,356
11. Thu nhập khác	31	VII.5	4,132,409,771	159,506,010	4,222,196,153	1,695,326,012
12. Chi phí khác	32	VII.6	12,170,403	5,600,004	132,760,575	28,314,437,126
13. Lợi nhuận khác	40		4,120,239,368	153,906,006	4,089,435,578	(26,619,111,114)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2,682,172,998	(734,553,654)	(509,967,381)	(18,678,731,758)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.7	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2,682,172,998	(734,553,654)	(509,967,381)	(18,678,731,758)

Người lập biểu



PHAN NGỌC AN

ĐINH THỊ MỸ LINH

TP HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Giám đốc



NGUYỄN LONG



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
Quý 3 Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(509,967,381)	(18,678,731,758)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3,795,756,155	3,367,630,179
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7,680,067,893)	(15,834,144,792)
- Chi phí lãi vay	06	-	(1,077,095,014)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4,394,279,119)	(32,222,341,385)
trước những thay đổi vốn lưu động	08		
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(13,738,751,535)	98,111,632,496
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	518,086,739	7,761,462,811
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	24,564,698,800	(84,878,636,796)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	755,129,265	2,245,706,134
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(13,991,605,314)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	7,704,884,150	(22,973,782,054)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(10,836,136,838)	(22,165,199,695)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	205,000,000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(53,867,042,933)	(20,000,000,000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	20,000,000,000	199,677,366,814
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6,841,550,145	5,375,840,905
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(37,861,629,626)	163,093,008,024
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(6,650,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(6,650,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(30,156,745,476)	140,112,575,970
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	121,201,267,175	83,665,785,096
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	91,044,521,699	223,778,361,066

TP HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Q.Kế toán trưởng

Giám đốc





Phan Ngọc Ân

Đinh Thị Mỹ Linh

NGUYỄN LONG

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Ban Quản Lý Dự án các công trình xây dựng Phía Nam theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24/05/2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31/08/2007 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 ngày 29 tháng 10 năm 2007, và các giấy đăng ký kinh doanh sửa đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp.

2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Thương mại và Dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu đô thị mới, văn phòng, cảng biển và cảng sông;
- Cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn quản lý các dự án đầu tư, tư vấn giám sát;
- Kinh doanh bất động sản;
- Mua bán vật tư, thiết bị ngành xây dựng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn;
- Sân giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty có Công ty con sau:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Kinh doanh Bất động sản	175.000.000.000	89,90%	90.16%

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. 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.

#### 2. 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 hiện hành đang áp dụng.

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**2. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**3. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	06-50 năm
Phương tiện vận tải	04-08 năm
Thiết bị văn phòng	03-05 năm
Phần mềm vi tính	03 năm

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng đất.

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên

doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "trương đương tiền";
  - Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
  - Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;
- Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Công cụ dụng cụ và thiết bị quản lý xuất dùng có giá trị lớn được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm.

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) 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.

#### 10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### *Doanh thu bán hàng*

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



- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 CP 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 và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 “Doanh thu và thu nhập khác”. Theo đó doanh thu và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

#### ***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.

### **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

### **13. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **14. 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

###### *Nợ phải trả tài chính*

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

##### **Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

#### **15. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên 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 kinh doanh.

940  
TV  
ẤN  
TÁ  
THỊ  
HÍ  
HÍ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30-09-19	01-01-19
	VND	VND
<b>1 Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền mặt	157,906,219	132,855,283
Tiền gửi ngân hàng	10,727,228,384	8,568,411,892
Các khoản tương đương tiền	80,159,387,096	112,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>91,044,521,699</b>	<b>121,201,267,175</b>
<b>2 Phải thu khác</b>	<b>30-09-19</b>	<b>01-01-19</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
	VND	VND
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (*)	61,331,801,667	61,331,801,667
Phải thu tiền lãi phạt do chậm tiến độ, chậm thanh toán và thanh lý hợp đồng, trong đó:	64,222,327,114	64,222,327,114
<i>Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí</i>	<i>12,143,630,213</i>	<i>12,143,630,213</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn</i>	<i>44,033,225,436</i>	<i>44,033,225,436</i>
<i>Công ty CP Xây Lắp Đường Ống Bể Chứa Dầu Khí</i>	<i>8,045,471,465</i>	<i>8,045,471,465</i>
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Thăng Long	147,494,400,000	147,494,400,000
Các đối tượng khác	15,022,506,146	14,328,978,664
<b>Cộng</b>	<b>288,071,034,927</b>	<b>287,377,507,445</b>
<i>(*) : Là tiền góp vốn thay Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh vào công ty con Thăng Long (1.501.120.000 đồng) và tiền cho ứng, chi hộ để thực hiện dự án Khu nhà ở cao tầng và công trình công cộng tại P.Phước Long B, Q.9, TP.HCM.</i>		
<b>b. Dài hạn</b>		
Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	1,754,338,000	1,754,338,000
<b>Cộng</b>	<b>1,754,338,000</b>	<b>1,754,338,000</b>
<b>3 Hàng tồn kho</b>	<b>30-09-19</b>	<b>01-01-19</b>
	VND	VND
-Nhiên liệu, Công cụ, dụng cụ	29,449,757	29,449,757
-Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	132,703,400	650,790,139
-Hàng hóa	52,918,996,504	52,918,996,504
<b>Cộng</b>	<b>53,081,149,661</b>	<b>53,599,236,400</b>
<b>4 Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>30-09-19</b>	<b>01-01-19</b>
	VND	VND
Giá trị còn lại của Công cụ, dụng cụ, chi phí thi công văn phòng làm việc	88,204,294	-
<b>Cộng</b>	<b>88,204,294</b>	<b>-</b>
<b>5 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>30-09-19</b>	<b>01-01-19</b>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	7,157,964,145	7,157,964,145
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	38,115,254	31,692,019
<b>Cộng</b>	<b>7,196,079,399</b>	<b>7,189,656,164</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	115,919,685,016	1,994,437,280	1,476,871,946	119,390,994,242
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	115,919,685,016	1,994,437,280	1,476,871,946	119,390,994,242
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	16,333,558,608	1,994,437,280	1,267,978,216	19,595,974,104
Số tăng trong kỳ	1,856,432,358	-	21,659,373	1,878,091,731
- Khấu hao trong kỳ	1,856,432,358	-	21,659,373	1,878,091,731
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	18,189,990,966	1,994,437,280	1,289,637,589	21,474,065,835
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	99,586,126,408	-	208,893,730	99,795,020,138
Tại ngày cuối kỳ	97,729,694,050	-	187,234,357	97,916,928,407
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				3,530,135,725

**7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17,277,352,782	379,720,000	17,657,072,782
Số tăng trong kỳ	-	120,000,000	120,000,000
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	17,277,352,782	499,720,000	17,777,072,782
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2,208,329,782	379,720,000	2,588,049,782
Tăng trong kỳ	281,047,410	7,866,667	288,914,077
- Khấu hao trong kỳ	281,047,410	7,866,667	288,914,077
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2,489,377,192	387,586,667	2,876,963,859
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	15,069,023,000	-	15,069,023,000
Tại ngày cuối kỳ	14,787,975,590	112,133,333	14,900,108,923

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**

12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

**8 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	71,626,507,530	7,968,209,817	79,594,717,347
Số tăng trong kỳ	11,511,720,000		11,511,720,000
Số giảm trong kỳ		-	-
Số dư cuối kỳ	83,138,227,530	7,968,209,817	91,106,437,347
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2,945,599,543	475,765,882	3,421,365,425
Tăng trong kỳ	1,487,302,837	141,447,510	1,628,750,347
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	1,487,302,837	141,447,510	1,628,750,347
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4,432,902,380	617,213,392	5,050,115,772
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	68,680,907,987	7,492,443,935	76,173,351,922
Tại ngày cuối kỳ	78,705,325,150	7,350,996,425	86,056,321,575

**9 Đầu tư tài chính dài hạn**

	30-09-19 VND	01-01-19 VND
Đầu tư vào công ty con (*)	157,325,000,000	157,325,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	36,000,000,000	36,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>193,325,000,000</b>	<b>193,325,000,000</b>

(\*) Các khoản đầu tư vào công ty con bao gồm:

	30-09-19			01-01-19		
	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	157,325,000,000	89.90%	90.16%	157,325,000,000	89.90%	90.16%
<b>Cộng</b>	<b>157,325,000,000</b>			<b>157,325,000,000</b>		

**10 Tài sản dài hạn khác**

	30-09-19 VND	01-01-19 VND
Chi phí trả trước dài hạn	-	843,333,559
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí sửa chữa văn phòng</i>		815,613,087
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>843,333,559</b>

**11 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	30-09-19 VND	01-01-19 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	-	291,828,752
Cty TNHH Bệnh Viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (*)	158,268,480,000	158,268,480,000
Quỹ bảo trì DA Phú Mỹ Hưng (Q.7)	15,945,571,421	16,523,760,677
Quỹ bảo trì DA Petroland (Q.2)	3,082,641,724	3,082,641,724
Ngân sách Nhà nước	61,719,882	107,174,428
Cổ tức phải trả	2,280,787,630	2,280,787,630
Phải trả khác	8,662,025,885	4,820,465,056
<b>Cộng</b>	<b>188,301,226,542</b>	<b>185,375,138,267</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về cổ phần hoá	10,850,000,327	10,850,000,327
<b>Cộng</b>	<b>10,850,000,327</b>	<b>10,850,000,327</b>

**12 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm nay	1,000,000,000,000	(7,866,485,920)	23,458,924,626	(239,531,979,897)
Lãi/(lỗ) trong kỳ				(509,967,381)
Số dư cuối kỳ	1,000,000,000,000	(7,866,485,920)	23,458,924,626	(240,041,947,278)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần	30-09-19		01-01-19	
	VND	TL %	VND	TL %
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	360,146,300,000	36.01%	360,146,300,000	36.01%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt (TCT Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam)	55,000,000	0.01%	55,000,000	0.01%
TCT Dầu Việt Nam	90,000,000,000	9.00%	90,000,000,000	9.00%
Công ty CP ĐT Tài chính Công đoàn Dầu khí	4,388,000,000	0.44%	4,388,000,000	0.44%
Công ty cổ phần Dầu khí Đông Đô	23,482,000,000	2.35%	23,482,000,000	2.35%
Cổ đông Đinh Việt Thanh	150,622,800,000	15.06%	134,279,600,000	13.43%
Cổ đông Nguyễn Thị Trường An	55,854,000,000	5.59%	50,921,100,000	5.09%
Các đối tượng khác	315,451,900,000	31.55%	336,728,000,000	33.67%
<b>Cộng</b>	<b>1,000,000,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>1,000,000,000,000</b>	<b>100%</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30-09-19 VND	01-01-19 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30-09-19	01-01-19
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100,000,000	100,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	100,000,000	100,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1,134,920	1,134,920
- Cổ phiếu phổ thông	1,134,920	1,134,920
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98,865,080	98,865,080
- Cổ phiếu phổ thông	98,865,080	98,865,080

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
<b>1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	9,650,062,310	9,215,004,212
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9,650,062,310	9,215,004,212
<b>Cộng</b>	<b>9,650,062,310</b>	<b>9,215,004,212</b>
<b>2 Giá vốn hàng bán</b>	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	8,389,495,808	7,944,695,262
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8,389,495,808	7,944,695,262
<b>Cộng</b>	<b>8,389,495,808</b>	<b>7,944,695,262</b>
<b>3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,520,288,232	2,624,988,240
Lãi từ bán cổ phần INT	2,520,288,232	2,624,988,240
<b>Cộng</b>	<b>2,520,288,232</b>	<b>2,624,988,240</b>
<b>4 Chi phí tài chính</b>	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Chi phí lãi vay	-	1,077,095,014
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1,077,095,014</b>

5 Thu nhập khác	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	4,002,932,408	159,506,010
Thu nhập khác	129,477,363	
<b>Cộng</b>	<b>4,132,409,771</b>	<b>159,506,010</b>
6 Chi phí khác	Quý 3/2019 VND	Quý 3/2018 VND
Chi phí khác	12,170,403	5,600,004
<b>Cộng</b>	<b>12,170,403</b>	<b>5,600,004</b>

**7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Công ty bị lỗ lũy kế từ năm 2013 nên không phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

*Đơn vị tính: VND*

Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải thu
Công ty CP ĐT Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Các khoản phải thu khác	816,933,520
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải trả
Công ty CP ĐT Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Khác	530,926,075
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Chi phí tư vấn chuyển nhượng DA Nha Trang	-
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Cổ phần hóa	10,850,000,327



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****2. Báo cáo bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh do hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản, đồng thời công ty cũng không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**3. Công cụ tài chính**

a/ Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	30-09-19	01-01-19
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương tiền	91,044,521,699	121,201,267,175
Phải thu khách hàng và phải thu khác	469,036,296,849	456,097,450,867
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	36,000,000,000	36,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>596,080,818,548</b>	<b>613,298,718,042</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	256,346,680,082	232,282,428,077
Chi phí phải trả	66,681,066,309	66,837,092,284
Nhận ký quỹ, ký cược	2,318,487,836	1,683,877,527
<b>Cộng</b>	<b>325,346,234,227</b>	<b>300,803,397,888</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính

**b/ Quản lý Rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường****Rủi ro về thị giá**

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các 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 thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các 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 độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. 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 nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

#### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

#### 4. Giải trình lỗ hoạt động kinh doanh Q3/2019

- Quý 3 năm 2019 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn, doanh thu chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, dịch vụ quản lý tòa nhà,.. Nhiều chi phí phát sinh do xử lý các tồn tại giai đoạn trước, doanh thu không đủ bù đắp các chi phí của Công ty. Tuy nhiên kết quả kinh doanh quý 3-2019 lãi là do Công ty thu được khoản tiền cọc từ việc Công ty CP Vạn Khởi Thành đã vi phạm biên bản thỏa thuận hoàn trả phần vốn góp của Dự Án khu dân cư thương mại Tương Bình Hiệp

T.C.P. 17

TP HCM, Ngày 28 tháng 10 năm 2019

Giám đốc

Người lập biểu

Q.Kế toán trưởng



PHAN NGỌC ÂN

ĐINH THỊ MỸ LINH

NGUYỄN LONG