

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 26



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Vũ Hoàng	Chủ tịch
Ông Hoàng Hữu Tâm	Ủy viên
Ông Phan Minh Tâm	Ủy viên
Ông Nguyễn Khánh Trung	Ủy viên
Ông Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hữu Tâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc
Ông Phan Minh Tâm	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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




BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,





Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Y/S
UHAN
FE
M
HA

Số: 820 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019, từ trang 5 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Giám đốc

Ban 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. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cho dự án Nhiệt điện Thái Bình 2 và dự án Nhiệt điện Sông Hậu 1 với số tiền lần lượt là 14.818.903.042 VND và 15.527.852.656 VND. Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho các dự án này hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản mục tài sản dài hạn khác trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm giá trị khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào dự án Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội ("Dự án Dolphin Plaza") với tổng giá trị vốn góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 với cùng 1 số tiền là 37.100.539.734 VND. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính kết thúc năm 2018, Dự án Dolphin Plaza chưa bán được hết các căn hộ và quyết toán để phân chia kết quả đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết nên Ban Giám đốc chưa đủ cơ sở để đánh giá xem có cần thiết phải trích lập dự phòng cho khoản đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza này hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các vấn đề sau đây:

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty có lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền là 197.571.560.782 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 177.160.441.229 VND), lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bị âm với số tiền là 18.887.811.389 VND (năm 2017: âm 42.788.303.285 VND). Các điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh số 2, cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2017, Công ty đã ghi nhận doanh thu xây lắp đối với hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện với số tiền là 7.866.432.491 VND khi chưa được khách hàng xác nhận giá trị phần công việc đã hoàn thành. Việc ghi nhận như vậy là không tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo đó, trong năm 2018, Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh các khoản mục trên báo cáo tài chính liên quan đến nghiệp vụ nêu trên.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



Vũ Đức Nguyễn
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0764-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 3 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thanh Hương
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1415-2018-001-1

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình,
 Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm,
 Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		212.826.559.673	215.726.391.428
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.321.856.791	2.571.949.074
1. Tiền	111		4.184.856.791	2.571.949.074
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.137.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.280.780.000	7.280.780.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	7.280.780.000	7.280.780.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.593.290.665	97.350.271.265
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	43.481.170.595	51.021.985.708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.134.518.804	8.709.482.573
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	45.821.730.635	45.635.219.454
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(8.844.129.369)	(8.016.416.470)
IV. Hàng tồn kho	140	10	84.474.629.654	75.287.507.109
1. Hàng tồn kho	141		84.474.629.654	75.287.507.109
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.156.002.563	33.235.883.980
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		66.751.667	43.418.333
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.835.855.396	6.939.070.147
3. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	26.253.395.500	26.253.395.500
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		325.759.737.403	328.409.804.471
I. Tài sản cố định	220		24.374.873.952	25.828.682.989
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	24.374.873.952	25.828.682.989
- Nguyên giá	222		34.272.326.591	34.541.354.457
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.897.452.639)	(8.712.671.468)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	228		140.846.000	140.846.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(140.846.000)	(140.846.000)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	12.441.189.855	12.885.372.287
- Nguyên giá	231		14.509.362.096	14.509.362.096
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.068.172.241)	(1.623.989.809)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	14	171.586.901.684	171.586.901.684
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		171.586.901.684	171.586.901.684
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		29.186.233.671	29.545.612.602
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	49.328.000.000	49.328.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(20.141.766.329)	(19.782.387.398)
V. Tài sản dài hạn khác	260		88.170.538.241	88.563.234.909
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		116.794.856	509.491.524
2. Tài sản dài hạn khác	268	15	88.053.743.385	88.053.743.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		538.586.297.076	544.136.195.899

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐỒ

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình,
Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MÃ SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		212.281.348.075	197.420.127.345
I. Nợ ngắn hạn	310		212.281.348.075	197.420.127.345
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	41.626.763.851	37.469.261.846
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.092.619.858	10.082.459.735
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	99.432.954	80.099.860
4. Phải trả người lao động	314		2.735.570.659	2.134.452.036
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	6.990.684.499	18.431.745.936
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	77.738.396.210	76.994.660.208
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	72.809.634.093	51.723.101.773
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		188.245.951	504.345.951
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		326.304.949.001	346.716.068.554
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	326.304.949.001	346.716.068.554
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.344.727.377	18.344.727.377
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.531.782.406	5.531.782.406
4. Lỗ lũy kế	421		(197.571.560.782)	(177.160.441.229)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(177.160.441.229)	(158.245.629.265)
- (Lỗ) năm nay	421b		(20.411.119.553)	(18.914.811.964)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		538.586.297.076	544.136.195.899



Bùi Hồng Thái
Người lập biểu



Trần Trung Kiên
Kế toán trưởng




Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	81.718.543.728	71.104.837.640
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		81.718.543.728	71.104.837.640
3. Giá vốn hàng bán	11	24	83.299.807.356	64.175.602.337
4. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(1.581.263.628)	6.929.235.303
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		10.186.786	67.102.163
6. Chi phí tài chính	22	26	7.853.780.725	9.261.938.749
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.494.401.794	7.474.297.716
7. Chi phí bán hàng	25	27	581.236.004	1.051.030.461
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	10.973.853.648	13.018.530.571
9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(20.979.947.219)	(16.335.162.315)
10. Thu nhập khác	31		1.110.002.638	143.593.705
11. Chi phí khác	32		459.274.972	2.658.843.354
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		650.727.666	(2.515.249.649)
13. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(20.329.219.553)	(18.850.411.964)
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	28	-	-
15. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(20.329.219.553)	(18.850.411.964)
16. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(407)	(377)


Bùi Hồng Thái
Người lập biểu


Trần Trung Kiên
Kế toán trưởng




Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐO

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình,
Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm trước	
		Năm nay	(trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lỡ trước thuế	01	(20.329.219.553)	(18.850.411.964)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.157.991.469	1.923.239.832
Các khoản dự phòng	03	1.187.091.830	2.795.811.562
Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	210.186.786	2.583.678.627
Chi phí lãi vay	06	7.494.401.794	7.474.297.716
3. Lỡ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(9.279.547.674)	(4.073.384.227)
Thay đổi các khoản phải thu	09	13.112.108.880	6.193.602.587
Thay đổi hàng tồn kho	10	(9.187.122.545)	(31.524.395.222)
Thay đổi các khoản phải trả	11	5.570.298.310	(11.652.535.643)
Thay đổi chi phí trả trước	12	369.363.334	(260.497.133)
Tiền lãi vay đã trả	14	(19.156.811.694)	(809.393.647)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(316.100.000)	(661.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(18.887.811.389)	(42.788.303.285)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(159.000.000)	(1.010.591.578)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	700.000.000	47.476.860.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27	10.186.786	67.102.163
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	551.186.786	46.533.370.585
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	71.360.000.000	17.213.774.073
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(50.273.467.680)	(18.601.352.052)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(4.897.007.955)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	21.086.532.320	(6.284.585.934)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	2.749.907.717	(2.539.518.634)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.571.949.074	5.111.467.708
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	5.321.856.791	2.571.949.074

Bùi Hồng Thái
Người lập biểu

Trần Trung Kiên
Kế toán trưởng

Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình,
Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm,
Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017950 ngày 15 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên Sàn chứng khoán UPCoM (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch PFL từ ngày 25 tháng 5 năm 2015.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 57 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 75).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kinh doanh vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;
- Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);
- Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;
- Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Mua bán, xuất nhập khẩu khoáng sản, vật tư, thiết bị, nguyên phụ liệu và các hoạt động khác phục vụ khai thác, chế biến khoáng sản; và
- Kinh doanh điện năng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán. Một số số liệu năm trước đã được trình bày lại (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 4).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có lỗ lũy kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền là 197.571.560.782 VND (lỗ lũy kể tại 31 tháng 12 năm 2017 là 177.160.441.229 VND), lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày bị âm 18.887.811.389 VND (năm 2017 là âm 42.788.303.285 VND). Khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới hoàn toàn phụ thuộc vào việc Công ty có thể thu hồi được các khoản công nợ, thu hồi được vốn góp đầu tư hoặc bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Trường hợp trong 12 tháng tới Công ty không huy động được nguồn vốn đầu tư/tài trợ từ các nguồn tài chính khác nhau để thực hiện đầu tư các dự án thì Công ty sẽ tạm thời giãn tiến độ triển khai đầu tư các dự án bất động sản hoặc tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng lại các dự án phù hợp.
- Các khoản nợ ngắn hạn (mã số 310 trên Bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 tháng 2018 bao gồm 52.252.511.161 VND là tiền cổ tức phải trả cho các cổ đông của Công ty. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng sẽ nhận được sự hỗ trợ của các cổ đông bằng việc không phải chi trả ngay khoản phải trả cổ tức nêu trên trong ngắn hạn. Trong trường hợp phải thanh toán khoản cổ tức này trong vòng 12 tháng tới, Công ty sẽ huy động tiền từ các nguồn tài chính khác nhau để thanh toán khoản cổ tức.
- Công ty đã đề ra chủ trương và thực hiện các biện pháp cắt giảm, tiết kiệm chi phí quản lý, hoạt động cũng như đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh xây lắp để tạo doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong 12 tháng tới.
- Đồng thời, Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền và khả năng thu hồi các khoản công nợ để có nguồn tiền thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn và tin tưởng rằng báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác và đầu tư khác

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

Đầu tư khác phản ánh các khoản hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty được phân chia sản phẩm hoặc lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp. Các khoản đầu tư này sẽ được trình bày trên khoản mục tài sản ngắn hạn khác và tài sản dài hạn khác trên báo cáo tài chính, tùy thuộc vào kỳ hạn của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để thu thập các thông tin liên quan đến các khoản đầu tư tài chính dài hạn để xem xét lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn. Tuy nhiên:

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế mà Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính đã kiểm toán của các đơn vị này thì Công ty sẽ đánh giá và xem xét lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn theo báo cáo tài chính trước kiểm toán. Các đơn vị mà Công ty không thể thu thập được thông tin tài chính cần thiết để đánh giá khả năng suy giảm giá trị được trình bày theo giá gốc. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.
- Đối với các khoản đầu tư khác là các khoản góp vốn đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư: Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách cẩn trọng và tin tưởng rằng giá trị của các khoản đầu tư tài chính dài hạn không bị suy giảm do hầu hết các khoản đầu tư mới đang ở giai đoạn bắt đầu triển khai dự án, các dự án này là đầu tư dài hạn và có triển vọng tốt về trung, dài hạn, các khoản lỗ (nếu có) nằm trong kế hoạch và không đáng kể. Vì vậy, Công ty không trích lập dự

phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn này. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Tài sản cố định hữu hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa	42
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá

mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có khoản lỗ mang sang có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ghi nhận doanh thu xây lắp đối với hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện với số tiền là 7.866.432.491 VND khi chưa được khách hàng xác nhận giá trị phần công việc đã hoàn thành. Do việc ghi nhận như vậy là không tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính nên trong năm 2018, Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố các khoản mục trên báo cáo tài chính liên quan đến nghiệp vụ nêu trên để phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày lại cho phù hợp với số liệu so sánh năm nay, cụ thể như sau:



Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh	Số trình bày lại VND
			hồi tố VND	
1. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	5.912.311.902	(5.912.311.902)	-
2. Hàng tồn kho	141	69.966.426.397	5.321.080.712	75.287.507.109
3. (Lỗ) năm nay	421b	(18.323.580.774)	(591.231.190)	(18.914.811.964)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh	Số trình bày lại VND
			hồi tố VND	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	77.017.149.542	(5.912.311.902)	71.104.837.640
2. Giá vốn hàng bán	11	69.496.683.049	(5.321.080.712)	64.175.602.337
3. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	50	(18.259.180.774)	(591.231.190)	(18.850.411.964)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh	Số trình bày lại VND
			hồi tố VND	
1. (Lỗ) trước thuế	01	(18.259.180.774)	(591.231.190)	(18.850.411.964)
2. Thay đổi các khoản phải thu	09	281.290.685	5.912.311.902	6.193.602.587
3. Thay đổi hàng tồn kho	10	(26.203.314.510)	(5.321.080.712)	(31.524.395.222)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	384.706.796	429.702.940
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.800.149.995	2.142.246.134
Các khoản tương đương tiền (*)	1.137.000.000	-
	5.321.856.791	2.571.949.074

(*) Thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại ngân hàng thương mại, lãi suất 5,5%/năm. Khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của ngân hàng thương mại.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	7.280.780.000	7.280.780.000	-	7.280.780.000	-	-
- Tổng giá trị cổ phiếu (a)	7.280.780.000	7.280.780.000	-	7.280.780.000	-	-
b. Đầu tư tài chính dài hạn	49.328.000.000	29.186.233.671	(20.141.766.329)	49.328.000.000	29.545.612.602	(19.782.387.398)
- Đầu tư vào đơn vị khác	49.328.000.000	29.186.233.671	(20.141.766.329)	49.328.000.000	29.545.612.602	(19.782.387.398)
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội (b)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	26.000.000.000	22.444.637.940	(3.555.362.060)	26.000.000.000	22.804.016.871	(3.195.983.129)
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng (d)	328.000.000	328.000.000	-	328.000.000	328.000.000	-
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh (e)	20.000.000.000	3.413.595.731	(16.586.404.269)	20.000.000.000	3.413.595.731	(16.586.404.269)

- a. Khoản đầu tư mua 2.348.200 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (mã PTL).
- b. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội tương đương 300.000 cổ phần, chiếm 11,9% vốn điều lệ.
- c. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú Đạt) với tổng số tiền là 26 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ.
- d. Theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng ngày 10 tháng 5 năm 2016 về việc giảm vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng giảm vốn điều lệ công ty xuống còn 5 tỷ VND và trả lại vốn góp cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ vốn góp hiện hành. Vốn góp của Công ty hiện tại vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng tương đương 6,56% vốn điều lệ.
- e. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh với tổng số tiền là 20 tỷ VND, tương đương 10,5% vốn điều lệ.

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, ngoại trừ các khoản chứng khoán kinh doanh có giao dịch tích cực trên thị trường chứng khoán (bao gồm cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí - mã PTL), Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này do thiếu thông tin về giá tham chiếu trên thị trường nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	39.566.761.714	42.538.345.778
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (a), (b)	7.830.000.000	9.214.598.864
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (a)	3.450.000.000	3.450.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (a)	1.897.500.000	1.897.500.000
Công ty Cổ phần TID (c)	19.604.536.064	19.855.361.261
Các đối tượng khác	6.784.725.650	8.120.885.653
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan	3.914.408.881	8.483.639.930
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30) (d)	3.914.408.881	8.483.639.930
	<u>43.481.170.595</u>	<u>51.021.985.708</u>

- (a) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến giá trị thương quyền mà ba đơn vị này phải trả cho Công ty khi quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 160 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc khi Dự án được cấp phép đầu tư, theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 61/2009/BCC ngày 25 tháng 12 năm 2009. Ngày 25 tháng 11 năm 2016, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc đã thống nhất chuyển nhượng phần vốn góp và quyền vốn góp của Dự án cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long và các bên trong dự án chấp nhận giá trị thương quyền phải trả PVC Đông Đô trong dự án này theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết. Ngày 04 tháng 01 năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng số 01/HĐCN/DKĐĐ-PL với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long về chuyển nhượng quyền góp vốn tại dự án Tòa nhà văn phòng 160 Trần Quang Khải, theo đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long cam kết thanh toán 50% phần giá trị thương quyền còn lại của ba đơn vị cho Công ty sau khi Nhà in báo Nhân dân ký hợp đồng hợp tác trực tiếp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long hoặc một pháp nhân do Phú Long chỉ định, 50% còn lại sau khi quy hoạch 1/500 của Dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- (b) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long liên quan đến Hợp đồng thi công xây lắp số 15/2015/HĐKT-PL ngày 31 tháng 3 năm 2015 tại dự án Dragon Parc Villa.
- (c) Phản ánh khoản phải thu về tiền hoa hồng môi giới liên quan hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản bán 35 căn hộ thuộc Dự án Dolphin Plaza với Công ty Cổ phần TID ("TID"). Tỷ lệ hoa hồng môi giới được hưởng là 10% trên giá trị hợp đồng mua bán căn hộ trước thuế,

TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng với tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi Công ty bán hết các căn hộ theo hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã bàn giao 20 căn hộ cho các khách hàng. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty sẽ bán hết các căn hộ theo hợp đồng và không có các thay đổi về mức hoa hồng được hưởng, theo đó, không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi số tiền 19.855.361.261 VND phải thu khách hàng nêu trên và không phải lập dự phòng cho khoản phải thu này.

- (d) Công ty đã sử dụng Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng kinh tế số XD02C/2016/SH1-PVC-PVC.DONGDO ký ngày 10 tháng 10 năm 2016 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam làm tài sản đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Hasky (a)	28.500.000.000	29.000.000.000
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.050.000.000	5.150.000.000
Tạm ứng	11.381.746.969	8.866.234.081
Ký cược, ký quỹ	290.092.824	1.863.388.146
Phải thu khác	599.890.842	755.597.227
	45.821.730.635	45.635.219.454

- (a) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Hasky (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình) theo Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2017/BBTL ngày 25 tháng 8 năm 2017. Theo đó, Công ty đã rút vốn khỏi dự án Khu du lịch sinh thái và Dịch vụ Cừu Long và Công ty Cổ phần Hasky hoàn trả toàn bộ số tiền 46 tỷ VND mà Công ty đã góp vào dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty còn phải thu Công ty Cổ phần Hasky số tiền liên quan đến dự án này là 28,5 tỷ VND.

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	9.262.225.918	(8.844.129.369)	8.088.933.211	(8.016.416.470)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.458.245.941	(1.458.245.941)	1.458.245.941	(1.458.245.941)
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.050.000.000	(5.050.000.000)	5.150.000.000	(5.150.000.000)
Khác	2.753.979.977	(2.335.883.428)	1.480.687.270	(1.408.170.529)
	9.262.225.918	(8.844.129.369)	8.088.933.211	(8.016.416.470)

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND		Số đầu năm (trình bày lại) VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.333.899.810	-	314.559.068	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	17.000.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (a)	74.670.003.315	-	66.485.221.512	-
Hàng hóa bất động sản (b)	8.470.726.529	-	8.470.726.529	-
Căn hộ Dragon Hill	186.006.529	-	186.006.529	-
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Nhuận Trạch, Lương Sơn, Hòa Bình (b), (c)	8.284.720.000	-	8.284.720.000	-
	84.474.629.654	-	75.287.507.109	-

- (a) Số dư khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cho dự án Nhiệt điện Thái Bình 2 và dự án Nhiệt điện Sông Hậu 1 với số tiền lần là 14.818.903.042 VND và 15.527.852.656 VND. Hiện tại, hợp đồng, dự toán cho các công trình này vẫn đang được xem xét, điều chỉnh nên Ban Giám đốc chưa đánh giá được kết quả của các hợp đồng này để đánh giá xem có cần thiết phải dự phòng hay không.
- (b) Công ty đã sử dụng hàng tồn kho này để đảm bảo cho khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.
- (c) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để thu thập các thông tin liên quan đến hàng hóa bất động sản xem xét lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Theo đó, các khoản hàng hoá bất động sản mà Công ty không thể thu thập được thông tin cần thiết để đánh giá khả năng suy giảm giá trị được trình bày theo giá gốc.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM (a)	23.253.395.500	23.253.395.500
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí (b)	3.000.000.000	3.000.000.000
	<u>26.253.395.500</u>	<u>26.253.395.500</u>

- (a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 20/2010/HĐGV-BMM ngày 24 tháng 3 năm 2010 và Hợp đồng góp vốn đầu tư số 21/2010/HĐGV-BMM ngày 25 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại BMM. Theo nội dung các Hợp đồng này, Công ty có quyền được mua sản các căn hộ tại chung cư BMM. Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã ký kết các hợp đồng để chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư BMM cho khách hàng với giá bán không thấp hơn giá gốc và đang làm thủ tục thanh lý hợp đồng góp vốn với chủ đầu tư. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp vào dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.
- (b) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí với tổng số tiền là 3 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ của công ty này. Theo Nghị quyết số 05/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2013, Công ty sẽ tìm đối tác để chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Ngoài ra, Ban Giám đốc đã đánh giá thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thu về từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư không thấp hơn giá gốc, do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Mặc dù chưa chuyển nhượng được các khoản góp vốn nêu trên trong năm 2018, Ban Giám đốc Công ty đang tích cực tìm kiếm các đối tác phù hợp để chuyển nhượng các khoản góp vốn này. Theo đó, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018 của các khoản vốn góp này được trình bày ở khoản mục "Tài sản ngắn hạn khác" trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là phù hợp.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	26.290.863.431	153.000.000	3.743.571.741	4.353.919.285	34.541.354.457
Tăng trong năm	-	260.000.000	-	-	260.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(529.027.866)	(529.027.866)
Số dư cuối năm	26.290.863.431	413.000.000	3.743.571.741	3.824.891.419	34.272.326.591
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	2.587.898.638	33.944.442	3.080.287.420	3.010.540.968	8.712.671.468
Khấu hao trong năm	659.487.216	137.666.656	637.602.512	279.052.653	1.713.809.037
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(529.027.866)	(529.027.866)
Số dư cuối năm	3.247.385.854	171.611.098	3.717.889.932	2.760.565.755	9.897.452.639
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	23.702.964.793	119.055.558	663.284.321	1.343.378.317	25.828.682.989
Tại ngày cuối năm	23.043.477.577	241.388.902	25.681.809	1.064.325.664	24.374.873.952

Nguyên giá các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 5.983.783.615 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 3.269.404.990 VND).

Công ty đã sử dụng nhà cửa và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.129.440.943 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.353.340.565 VND) để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Văn phòng cho thuê
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	14.509.362.096
Số dư cuối năm	14.509.362.096
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	1.623.989.809
Trích khấu hao trong năm	444.182.432
Số dư cuối năm	2.068.172.241
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	12.885.372.287
Tại ngày cuối năm	12.441.189.855

Công ty đã sử dụng các căn hộ cho thuê với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 5.146.725.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 5.390.625.000 VND) để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Xuân Phương	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684
	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684

Các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Xuân Phương được hạch toán vào khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là phù hợp với bản chất và kế hoạch của Công ty tính đến thời điểm thay đổi kế hoạch là nhằm mục đích hình thành tài sản cố định của Công ty thay vì mục đích để bán. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đang trong quá trình lập kế hoạch triển khai thực hiện chủ trương chuyển nhượng dự án Xuân Phương theo chủ trương tại Nghị quyết số 30/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất chủ trương chuyển nhượng dự án Xuân Phương. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc trình bày các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Xuân Phương trên khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phù hợp do công tác triển khai để bán chưa được thực hiện.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại lô đất CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Nam An Khánh (a)	50.953.203.651	50.953.203.651
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (b)	37.100.539.734	37.100.539.734
	88.053.743.385	88.053.743.385

(a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Khu chung cư cao cấp dịch vụ hỗn hợp - khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" theo Hợp đồng số 2508/HĐCNVG-IMICO-PVFC Land ngày 25 tháng 8 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO. Tại Nghị quyết số 30/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất chủ trương chuyển nhượng dự án Nam An Khánh. Ban Giám đốc Công ty đang trong quá trình lập kế hoạch triển khai thực hiện. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc trình bày khoản vốn góp thực hiện Dự án "Khu chung cư cao cấp dịch vụ hỗn hợp - khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" trên khoản mục tài sản dài hạn khác là phù hợp do công tác triển khai để bán chưa được thực hiện.

(b) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID với tổng giá trị vốn góp là 51.054.259.967 VND. Trong đó, giá trị lợi thế khai thác quyền sử dụng lô đất là 36.060.822.000 VND và giá trị vốn góp là 14.993.437.967 VND. Theo nội dung Hợp đồng, ba bên thỏa thuận cùng đầu tư vốn để thực hiện Dự án "Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội". Tại ngày 18 tháng 01 năm 2015, Công ty đã ký kết Phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010 với Công ty Cổ phần TID để rút một phần vốn đã góp với giá trị là 13.953.720.000 VND khỏi dự án. Tỷ lệ tham gia góp vốn của Công ty vào dự án này sau khi rút một phần vốn giảm từ 19% xuống còn 1,6%. Theo Phụ lục số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP308/HĐ/TID-PVFC LAND ký ngày 18 tháng 01 năm 2017, Công ty đã nhận chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại có diện tích 154 m² trị giá là 3.527.682.675 VND từ Công ty Cổ phần TID và được quyền thanh toán số tiền này bằng việc bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Dự án Dolphin Plaza chưa bán được hết các căn hộ và quyết toán để phân chia kết quả đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng giá trị khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị trong tương lai.



16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán				
Công ty Cổ phần TID	7.524.230.458	7.524.230.458	7.557.291.888	7.557.291.888
Công ty Cổ phần Vật tư thép Hà Nội	4.455.131.995	4.455.131.995	6.230.231.950	6.230.231.950
Các đối tượng khác	28.518.384.414	28.518.384.414	22.646.001.216	22.646.001.216
b. Phải trả khách hàng bên liên quan (Xem Thuyết minh số 30)				
	1.129.016.984	1.129.016.984	1.035.736.792	1.035.736.792
	41.626.763.851	41.626.763.851	37.469.261.846	37.469.261.846

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp/ khấu trừ trong	Số cuối năm
	VND	trong năm VND	năm VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	8.206.590.787	8.206.590.787	-
Thuế thu nhập cá nhân	80.099.860	117.321.982	97.988.888	99.432.954
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	80.099.860	8.327.912.769	8.308.579.675	99.432.954

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.006.527.503	16.668.937.403
Khác	1.984.156.996	1.762.808.533
	6.990.684.499	18.431.745.936

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cổ tức phải trả	52.252.511.161	52.252.511.161
Nhận ký quỹ, ký cược từ các đội xây lắp	540.000.000	750.000.000
Nhận đặt cọc tiền mua căn hộ	22.721.314.000	22.721.314.000
Các đối tượng khác	2.224.571.049	1.270.835.047
	77.738.396.210	76.994.660.208

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay cá nhân (a)	4.770.000.000	1.340.000.000
Vay ngân hàng	68.039.634.093	4.563.101.773
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội (b)	3.439.634.093	4.563.101.773
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh (c)	64.600.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	45.820.000.000
	72.809.634.093	51.723.101.773

- (a) Vay cá nhân thể hiện khoản vay ngắn hạn trong vòng 1 đến 12 tháng với các nhân viên của Công ty nhằm mục đích thanh toán công nợ cho nhà cung cấp tiền mua nguyên vật liệu. Lãi suất các khoản vay là 12,6%/năm, lãi trả hàng tháng, gốc trả một lần cuối thời hạn vay.
- (b) Thể hiện khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 34/2017/HĐTD/DONGDO/PVB.HN ngày 22 tháng 02 năm 2017, mục đích vay để thanh toán giá trị Hợp đồng kinh tế số 02-2016/PVSD-DD và phụ lục hợp đồng bổ sung lần 01 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà. Khoản vay có thời hạn 06 tháng từ ngày 24 tháng 02 năm 2017, lãi suất 9,5%/năm, lãi trả hàng tháng, lãi vay của kỳ thanh toán lãi cuối cùng sẽ được trả vào ngày trả nợ gốc cuối cùng, gốc vay được thanh toán vào ngày kết thúc thời hạn khoản vay hoặc ngay khi có nguồn thu về tài khoản, tùy điều kiện nào đến trước. Công ty đã sử dụng Quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp vào dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh – Hà Nội” thuộc lô HH3; Tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 199242 ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp và Quyền đòi nợ phát sinh từ phần việc “Gia công, lắp đặt kết cấu thép hạng mục nhà tách nước thạch cao/kho thạch cao” thuộc Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC-DONGDO ký ngày 17 tháng 6 năm 2016 làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.
- (c) Thể hiện khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 4314/18MB/HĐTD ngày 28 tháng 6 năm 2018, mục đích vay để bù đắp chi phí hoạt động kinh doanh. Khoản vay có thời hạn 12 tháng từ ngày 30 tháng 6 năm 2018, lãi suất 11,93%/năm, lãi và gốc vay được thanh toán vào ngày kết thúc thời hạn khoản vay. Công ty đã sử dụng Bất động sản tọa lạc tại Lô CT5E, khu đô thị mới Xuân Phương, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 888815 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 12 năm 2013; 2.348.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí PVC làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	(Lỗ) lũy kế VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(158.245.629.265)	365.630.880.518
Lỗ trong năm (trình bày lại)	-	-	-	(18.850.411.964)	(18.850.411.964)
Giảm khác	-	-	-	(64.400.000)	(64.400.000)
Số dư đầu năm nay (trình bày lại)	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(177.160.441.229)	346.716.068.554
Lỗ trong năm	-	-	-	(20.329.219.553)	(20.329.219.553)
Giảm khác	-	-	-	(81.900.000)	(81.900.000)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(197.571.560.782)	326.304.949.001

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Vốn đã góp			
	'000 VND	%	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
			'000 VND	%	'000 VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	180.129.750	36,03	174.334.750	34,87	174.334.750	34,87
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	65.000.000	13,00	25.000.000	5,00	25.000.000	5,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79
Bà Hà Thị Thông	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00
Các cổ đông khác	210.910.250	42,18	256.705.250	51,34	256.705.250	51,34
	500.000.000	100	500.000.000	100	500.000.000	100

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước (trình bày lại) VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	80.618.885.702	68.146.975.987
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	1.099.658.026	2.957.861.653
	81.718.543.728	71.104.837.640
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	28.569.889.588	17.868.595.294

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	82.855.624.924	63.173.948.655
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	444.182.432	1.001.653.682
	83.299.807.356	64.175.602.337

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.498.655.297	54.417.082.918
Chi phí nhân công	43.068.818.591	32.548.189.068
Chi phí khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư	2.157.991.469	1.923.239.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.801.403.338	10.842.130.529
Chi phí khác bằng tiền	1.512.810.116	2.945.326.496
	103.039.678.811	102.675.968.843

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	7.494.401.794	7.474.297.716
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	359.378.931	1.787.641.033
	7.853.780.725	9.261.938.749

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.000.948.302	6.981.065.538
Chi phí đồ dùng quản lý	640.666.020	769.387.312
Chi phí khấu hao	1.576.142.379	1.445.112.958
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.368.158.511	1.116.910.267
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.387.938.436	2.706.054.496
	10.973.853.648	13.018.530.571
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	120.718.450	284.460.668
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	3.213.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	433.244.827	524.084.157
Chi phí bán hàng khác	27.272.727	239.272.000
	581.236.004	1.051.030.461

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
(Lỗ) trước thuế	(20.329.219.553)	(18.850.411.964)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	3.557.972	8.062.564
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
<i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để khấu trừ với lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế có thể mang sang tối đa trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh.

29. (LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(20.329.219.553)	(18.850.411.964)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(407)	(377)

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	Công ty con của PVC
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc của PVC
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	Đơn vị trực thuộc của PVC
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc của PVC

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	-	696.624.844
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	1.927.997.997
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	10.634.266.674	4.806.689.078
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	17.935.622.914	10.437.283.375
	28.569.889.588	17.868.595.294
Mua hàng		
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	4.214.502.632	404.670.932
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	-	168.135.031
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	596.250.959	54.545.442
	4.810.753.591	627.351.405
Vay		
Gốc vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	8.135.262.073
Lãi vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	631.399.601	851.551.887
	631.399.601	8.986.813.960

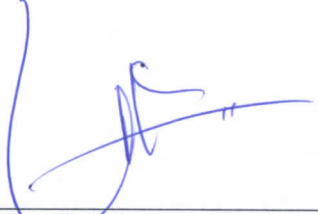



Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	200.000.000	200.000.000
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.946.070.415	8.062.273.130
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	768.338.466	221.366.800
	<u>3.914.408.881</u>	<u>8.483.639.930</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	-	5.803.094.133
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình	4.237.278.588	4.134.365.602
	<u>4.237.278.588</u>	<u>9.937.459.735</u>
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	341.888.027	341.888.027
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	480.249.819
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	-	82.346.046
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	787.128.957	131.252.900
	<u>1.129.016.984</u>	<u>1.035.736.792</u>
Cổ tức phải trả		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	10.807.785.000	10.807.785.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	4.402.511.161	4.402.511.161
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.735.600.000	3.735.600.000
	<u>18.945.896.161</u>	<u>18.945.896.161</u>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Gốc vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	3.439.634.093	4.563.101.773


Thu nhập của Ban Giám đốc:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	893.794.352	920.198.249
	<u>893.794.352</u>	<u>920.198.249</u>


Bùi Hồng Thái
 Người lập biểu


Trần Trung Kiên
 Kế toán trưởng




Hoàng Hữu Tâm
 Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019