

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí**

Năm báo cáo: **2018**

### **I. THÔNG TIN CHUNG**

#### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí.**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0305284081.
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 VNĐ.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.000.000.000.000 VNĐ.
- Địa chỉ: 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại: (028) 54161020; Số fax: (028) 54161021.
- Website: www.petroland.com.vn; Mã cổ phiếu: PTL.

#### **2. Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là Công ty Petroland) được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam thành Công ty cổ phần theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24/05/2007 của HĐQT Tập đoàn Dầu khí Việt Nam.

Ngày 20/09/2007, Đại Hội Đồng Cổ Đông lần I của Công ty Petroland đã được tổ chức tại khách sạn Legend để thông qua các quyết định quan trọng: Thông qua Danh sách cổ đông và tỷ lệ vốn góp; Bầu HĐQT, Ban Kiểm soát và ban hành Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần.

Công ty Petroland chính thức hoạt động từ ngày 01/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 (nay đổi thành số 0305284081) cấp ngày 29/10/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh.

#### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

Ngành nghề kinh doanh: Gồm các ngành nghề đăng ký tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 ngày 29/5/2013 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh. (Đăng ký lần đầu số 4103008269 cấp ngày 29/10/2007).

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: 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, văn phòng, cảng biển, cảng sông. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng. Kinh doanh bất động sản.
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp, phòng trà, ca nhạc).
- Quảng cáo.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở).
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở).

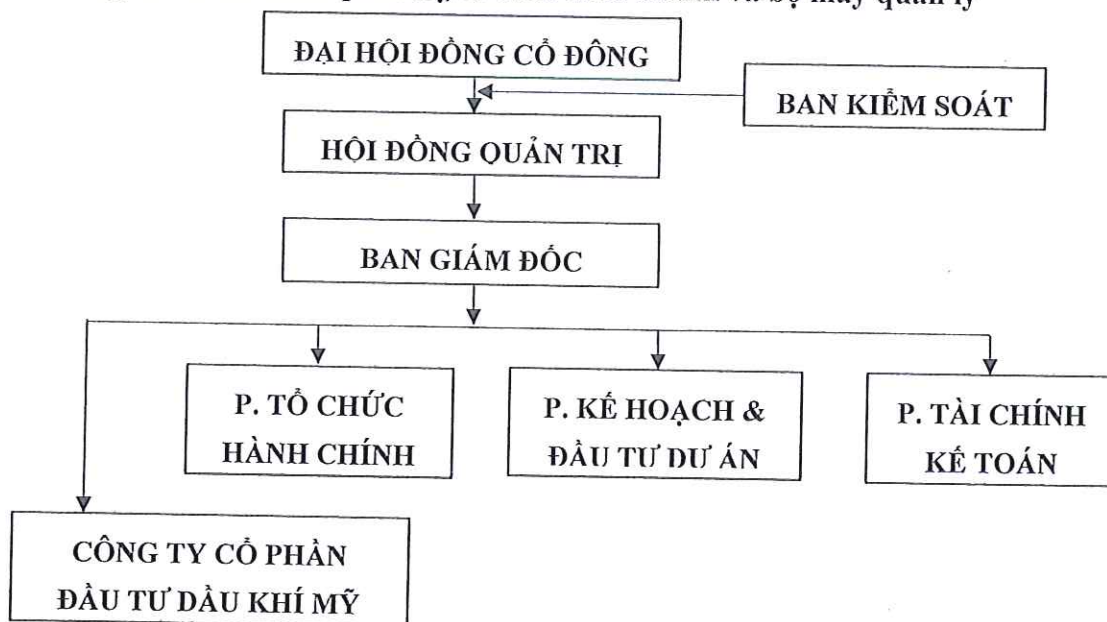


Ya

- Xây dựng công trình công ích.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Quản lý bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu: Hoạt động khu vui chơi trẻ em, bể bơi.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát thi công công trình giao thông (cảng, đường thủy). Lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Lập dự toán và tổng dự toán. Tư vấn đấu thầu. Thẩm tra dự án. Tư vấn xây dựng.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật tư, tiết bị ngành xây dựng.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Tư vấn đầu tư.
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn quản lý dự án đầu tư (trừ tư vấn tài chính kế toán, pháp luật)
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).

Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh

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



**5. Cơ cấu tổ chức:**

- \* Cơ cấu tổ chức của Công ty Petroland gồm:
  - Hội đồng quản trị;
  - Ban kiểm soát;
  - Giám đốc;
  - 02 Phó Giám đốc.



- \* 03 phòng ban chuyên:
  - Phòng Tổ chức Hành chính;
  - Phòng Kế hoạch và Đầu tư Dự án;
  - Phòng Tài chính Kế toán.
- \* Đơn vị con:
  - Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú.

## 6. Định hướng phát triển

### • Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Mở rộng quy mô, lĩnh vực, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước đa dạng hóa sản phẩm, cũng như dịch vụ và đa dạng hóa thị trường có chọn lọc, định hướng.
- Phát triển Công ty Petroland thành công ty mạnh, đáp ứng được năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản tại khu vực phía Nam và từng bước mở rộng địa bàn sang các khu vực khác tại Việt Nam.
- Giữ vững giá trị thương hiệu và phát triển bền vững.

### • Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Chiến lược phát triển Petroland giai đoạn 2017 - 2021, tập trung xác định hai nội dung chính như sau:

#### 6.1. Lĩnh vực kinh doanh:

- Phát triển khu đô thị mới: Phát triển khu đô thị mới (với sản phẩm nhà biệt thự, nhà liên kế, căn hộ cao cấp và trung bình) giúp xây dựng và phát triển thương hiệu Petroland;
- Kinh doanh bất động sản (căn hộ, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại);
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản. Mở rộng hoạt động kinh doanh: môi giới, định giá bất động sản, quản lý bất động sản,...;
- Các lĩnh vực hoạt động kinh doanh khác: đẩy mạnh nội dung nghiên cứu để tìm kiếm cơ hội mở rộng sang các hoạt động như công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng, kinh doanh máy móc trong ngành dầu khí, kinh doanh bán lẻ xăng dầu và các sản phẩm dầu khí khác.

#### 6.2. Chiến lược cạnh tranh:

Chiến lược chung cho các loại sản phẩm/dịch vụ của Petroland là tập trung với khác biệt hóa, cá biệt hóa. Mỗi lĩnh vực kinh doanh cần tập trung phục vụ một số phân khúc thị trường (nhóm khách hàng). Petroland cạnh tranh bằng cách tạo ra những khác biệt cho sản phẩm/dịch vụ. Đó là chất lượng, thời điểm đưa sản phẩm ra thị trường và dịch vụ hỗ trợ, chăm sóc khách hàng. Chú trọng công tác chăm sóc khách hàng, đảm bảo thực hiện các thủ tục nhanh gọn và tiện lợi. Cung cấp các dịch vụ quản lý liên quan đến bất động sản chuyên nghiệp. Phát triển nhà ở với sản phẩm đa dạng, phục vụ các nhóm khách hàng có nhu cầu khác nhau, phân khúc khác nhau.

Phát triển đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, giỏi chuyên môn nghiệp vụ, đáp ứng được nhu cầu tình hình thực tiễn và linh hoạt đáp ứng đa dạng lĩnh vực, cũng như hướng đi mới của Công ty Petroland. Tuyển một số cán bộ giỏi có nhiều kinh nghiệm thực tiễn làm đầu tàu cho các đơn vị/bộ phận trong Công ty.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

• *Các chỉ tiêu chủ yếu của kết quả hoạt động SXKD năm 2018*

| Stt | Chỉ tiêu                                | ĐVT       | Kế hoạch năm 2018 | Thực hiện năm 2018 |
|-----|---|-----------|-------------------|--------------------|
| 1   | Vốn điều lệ                             | tỷ đồng   | 1.000,00          | 1.000,00           |
| 2   | Giá trị đầu tư                          | tỷ đồng   | 200,00            | 0                  |
| 3   | Doanh thu                               | tỷ đồng   | 62,00             | 96,53              |
| 4   | Lợi nhuận trước thuế                    | tỷ đồng   | -                 | -17,77             |
| 5   | Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN | Tỷ đồng   | 0,50              | 4,39               |
| 6   | Số lao động bình quân                   | người     | 55                | 46                 |
| 7   | Thu nhập bình quân                      | trđ/ng/th | 13,60             | 14,83              |

• *Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2018*

Qua đánh giá thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2018, Công ty Petroland đã đạt được những kết quả như sau:

- Về công tác đầu tư, Công ty Petroland đang nghiên cứu, xem xét triển khai thực hiện công tác xúc tiến đầu tư các dự án sau:
  - + Xây dựng phương án hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dầu nhờn PVOil (PVOil Lube) tại khu đất 201 Điện Biên Phủ, P15, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh;
  - + Hợp tác với Trường PTTH Lương Văn Can - Hà Nội để tiến hành tìm kiếm vị trí, địa điểm để đầu tư dự án xây dựng mới và khai thác cơ sở hạ tầng dự án mở rộng Trường PTTH Lương Văn Can - Hà Nội.
- Về doanh thu năm 2018, Công ty Petroland thực hiện được 96,53 tỷ đồng trên 62,00 tỷ đồng kế hoạch đề ra, đạt 156% kế hoạch năm 2018;
- Về lợi nhuận trước thuế: lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Công ty Petroland và các công ty thành viên là -17,77 tỷ đồng;

Đánh giá tình hình thực hiện SXKD năm 2018, Công ty Petroland không hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận, chỉ tiêu về giá trị đầu tư theo kế hoạch đề ra, chủ yếu như sau:

- Năm 2018 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty Petroland gặp nhiều khó khăn, tồn tại nhiều vướng mắc và các dự án mới đang trong giai đoạn xúc tiến đầu tư.
- Các nguồn thu của Công ty Petroland chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, hợp tác kinh doanh, quản lý tòa nhà, quản lý chung cư và hoạt động tư vấn giám sát. Tuy nhiên hiệu quả của các hoạt động này không cao, lợi nhuận không bù đắp được chi phí nên dẫn đến kết quả kinh doanh lỗ.
- Các vướng mắc tồn tại tại các giai đoạn trước đây chưa thể xử lý dứt điểm, dẫn đến tiếp tục phải ghi nhận những chi phí đã phát sinh trong kết quả kinh doanh năm 2018.
- Các dự án thoái vốn theo kế hoạch đề ra như dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp - Bình Dương, dự án Khu đô thị mới dầu khí Vũng Tàu vẫn chưa hoàn thành thoái vốn được trong năm 2018.

**2. Tổ chức và nhân sự**

• *Danh sách Ban điều hành:*



- Ông Nguyễn Long - Giám đốc Công ty;
- Ông Ngô Bùi Ngọc - Phó Giám đốc Công ty;
- Ông Đinh Việt Thanh - Phó Giám đốc Công ty;
- Bà Đinh Thị Mỹ Linh - Quyền Kế Toán trưởng.

• **Tóm tắt lý lịch và tỉ lệ sở hữu:**

**TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH NGUYỄN LONG**

**1. Về bản thân:**

- Họ và tên : Nguyễn Long; Giới tính : Nam;
- Sinh ngày : 14/10/1979;
- Quốc tịch : Việt Nam; Dân tộc : Kinh;
- Quê quán : xã Châu Sơn, huyện Ba Vì, Tp. Hà Nội;
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 111-A5, 222A Đội Cấn, T/T C.Ty XDBTHCM, Liễu Giai, Ba Đình, Tp. Hà Nội;
- Trình độ văn hóa : 12/12;
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ QTKD, Kiến trúc sư;
- Trình độ lý luận chính trị : Sơ cấp.
- Số chứng minh thư: 001079003755; Cấp ngày: 13/11/2014; Nơi cấp: Tp. Hà Nội;
- Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Petroland;
- Đại diện phần vốn của Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam: 10% vốn Điều lệ Công ty Petroland, tương đương 10.000.000 cổ phiếu PTL;
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu PTL.

**2. Quá trình đào tạo:**

| Tên trường                                  | Chuyên ngành đào tạo, bồi dưỡng       | Từ tháng, năm - đến tháng, năm | Hình thức đào tạo | Văn bằng, chứng chỉ, trình độ gì |
|---|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Đại học Đông Đô                             | Khoa Kiến trúc                        | 1997 - 2003                    | Tập trung         | Kiến trúc sư, loại Khá           |
| Học viện Cán bộ quản lý Xây dựng và Đô thị  | Tiếng Anh chuyên ngành Xây dựng       | 2004 - 2005                    | Tập trung         | Anh C                            |
| Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia | Chủ nhiệm Đồ án Quy hoạch             | 2007                           | Ngắn hạn          | Chứng chỉ                        |
| Học viện Công nghệ Châu Á - AIT             | Quản lý Dự án                         | 2008                           | Ngắn hạn          | Chứng chỉ                        |
| Học viện Cán bộ quản lý Xây dựng và Đô thị  | Đấu thầu sơ cấp và cao cấp            | 2009                           | Ngắn hạn          | Chứng chỉ                        |
| Học viện Cán bộ quản lý Xây dựng và Đô thị  | Giám sát thi công Xây dựng công trình | 2009                           | Ngắn hạn          | Chứng chỉ                        |
| Viện nghiên cứu Kiến trúc Quốc gia          | Kỹ sư định giá Xây dựng               | 2009                           | Ngắn hạn          | Chứng chỉ                        |



YU







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

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2018

- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại ngữ

- Trình độ lý luận chính trị:

- Số CMND: 075079000052

Ngày cấp: 12/04/2016 Nơi cấp: Cục CSĐKQL

cư trú và DLQG về Dân Cư

- Chức vụ hiện tại đang đảm nhận: Phó GD Petroland, CT. HĐQT Cty Mỹ Phú

- Sở hữu cá nhân: 13.427.960 cổ phiếu PTL

**2. Quá trình đào tạo:**

| Tên trường       | Chuyên ngành đào tạo<br>bồi dưỡng | Từ tháng, năm -<br>Đến tháng năm | Văn bằng, chứng<br>chỉ, trình độ gì |
|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Trường ĐH HUFLIT | Cử nhân ngoại ngữ                 | 09/1997-02/2002                  | Cử nhân                             |

**3. Quá trình công tác:**

|             |  |
|-------------|--|
| 2003-2007   | Trưởng phòng du lịch nước ngoài CTY cổ phần Mai Linh             |
| 2007-2008   | Trưởng phòng du lịch nước ngoài CTY cổ phần EDEN (Saigontourist) |
| 2008-Nay    | Chủ tịch HĐQT Cty TNHH DL & DV Sài Gòn Hoàn Cầu                  |
| 6/2017-Nay  | UV. HĐQT CTY Petroland   |
| 12/2018-Nay | Chủ tịch kiêm Giám đốc Cty Cp dầu khí Mỹ Phú                     |

**TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH ĐINH THỊ MỸ LINH****1. Về bản thân:**

- Họ và tên:

**ĐINH THỊ MỸ LINH**

Giới tính: Nữ

- Sinh ngày:

30/7/1977

- Quốc tịch:

Việt Nam

- Dân tộc:

Kinh

- Quê quán:

Thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

- Nơi ở hiện nay:

Lô C1.812 Chung cư Belleza Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ,

Q7

- Trình độ văn hóa:

12/12

- Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế.

- Trình độ lý luận chính trị: Trung cấp

- Số CMND: 025341084

04/06/2010

Nơi cấp: CA TPHCM

- Chức vụ hiện tại đang đảm nhận:

Quyền Kế toán trưởng Công ty Petroland.

**2. Quá trình đào tạo:**

| Tên trường            | Chuyên ngành đào<br>tạo bồi dưỡng | Từ tháng, năm -<br>Đến tháng năm | Văn bằng, chứng<br>chỉ |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Đại học kinh tế TPHCM | Kế toán - kiểm toán               | 09/1995 đến<br>09/1999           | Cử nhân kinh tế        |
| Đại học kinh tế TPHCM | Lớp bồi dưỡng kế<br>toán trưởng   | Năm 2001                         | Bằng kế toán<br>trưởng |



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

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2018

| Tên trường                   | Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng | Từ tháng, năm - Đến tháng năm | Văn bằng, chứng chỉ |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Trường Đại học sư phạm TPHCM | Ngoại ngữ                      | Năm 1996                      | Bằng B Anh Văn      |
| Đại học kinh tế TPHCM        | Tin học                        | Năm 1998                      | Bằng A tin học      |

**3. Quá trình công tác:**

| Từ năm đến năm           | Chức vụ, đơn vị công tác   |
|--------------------------|--|
| Từ năm 2000 đến năm 2010 | Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Lập Tường  |
| Năm 2010 đến năm 7/2017  | Chuyên viên, Kế toán tổng hợp, Phó phòng phòng TCKT Công ty Petroland. Kiêm kế toán trưởng Công ty CP ĐT DK Thăng Long |
| 18/7/2017- nay           | Quyền kế toán trưởng Công ty Petroland   |

**3. Những thay đổi trong Ban điều hành năm 2018**

- Bỏ nhiệm Ông Nguyễn Long giữ chức danh Phó giám đốc phụ trách Công ty Petroland theo Quyết định số 262/QĐ-PETROLAND ngày 27/4/2018 của HĐQT Công ty Petroland.
- Bỏ nhiệm Ông Ngô Bùi Ngọc giữ chức danh Phó giám đốc Công ty Petroland theo Quyết định số 263/QĐ-PETROLAND ngày 27/4/2018 của HĐQT Công ty Petroland.
- Miễn nhiệm Ông Trần Hữu Giang theo Quyết định số 295/QĐ-PETROLAND ngày 14/5/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Petroland về việc thôi chức danh Phó giám đốc Công ty Petroland đối với ông Trần Hữu Giang.
- Bỏ nhiệm theo Ông Lê Thanh Bình theo Quyết định số 567/QĐ-PETROLAND ngày 7/8/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Petroland về bỏ nhiệm ông Lê Thanh Bình giữ chức danh Phó giám đốc Công ty Petroland.
- Miễn nhiệm Ông Bùi Minh Chính theo Quyết định số 645/QĐ-PETROLAND ngày 29/8/2018 của HĐQT về việc ông Bùi Minh Chính thôi kiêm nhiệm chức danh Giám đốc Công ty cp Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí.
- Bỏ nhiệm Ông Nguyễn Long giữ chức danh Giám đốc Công ty Petroland theo Quyết định số 646/QĐ-PETROLAND ngày 29/8/2018 của HĐQT Công ty Petroland.
- Miễn nhiệm Ông Lê Thanh Bình theo Nghị quyết 954/NQ-PETROLAND ngày 12/11/2018 về việc thôi giữ chức danh phó giám đốc Công ty Petroland đối với ông Lê Thanh Bình.
- Bỏ nhiệm Ông Đinh Việt Thanh giữ chức danh Phó giám đốc Công ty Petroland theo Quyết định số 1029/QĐ-PETROLAND ngày 30/11/2018 của HĐQT Công ty Petroland.

**4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

- 4.1. **Tòa nhà Petroland Tower:** làm thủ tục sang tên chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng, thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu của



khôi căn hộ.

- 4.2. **Chung cư Petroland Quận 2:** thực hiện việc quyết toán dự án và công tác cấp chứng nhận chủ quyền cho khách hàng tại sàn Thương mại.
- 4.3. **Chung cư Mỹ Phú:** thực hiện công tác quyết toán dự án, vận hành và quản lý chung cư.
- 4.4. **Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu:** Công ty Petroland đã thực hiện chuyển nhượng một phần dự án và đang tiếp tục tìm kiếm đối tác chuyển nhượng phần còn lại của dự án (diện tích còn lại khoảng 1,78 Ha)
- 4.5. **Chung cư Thăng Long:** Đã hoàn thành việc ký kết chuyển nhượng dự án, tuy nhiên việc thực hiện đang còn một số vướng mắc tồn tại trong quá trình chuyển nhượng cổ phần.
- 4.6. **Dự án Tương Bình Hiệp - Bình Dương:** Công ty Petroland đã thống nhất với các đối tác cùng tham gia góp vốn và chấp thuận đề xuất hoàn trả lại phần vốn góp của các bên theo đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành. Dự kiến trong năm 2019 sẽ thực hiện dứt điểm công tác thoái vốn này.

## 5. Tình hình tài chính

### 5.1. Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu                                   | VNĐ               |                   |         |
|--|-------------------|-------------------|---------|
|  | Năm 2017          | Năm 2018          | Ghi chú |
| Tổng giá trị tài sản                       | 1.454.560.801.357 | 1.172.496.289.157 |         |
| Doanh thu thuần                            | 113,930,469,057   | 48.212.258.638    |         |
| Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh | (67,960,276,162)  | 9.815.710.962     |         |
| Lợi nhuận khác                             | 2,800,636,066     | (27.586.283.383)  |         |
| Lợi nhuận trước thuế                       | (65,159,640,096)  | (17.770.572.421)  |         |
| Lợi nhuận sau thuế                         | (65,159,640,096)  | (17.770.572.421)  |         |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức                 | 0                 | 0                 |         |

### 5.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu :

| Chỉ tiêu                                  | Năm 2017 | Năm 2018 |  |
|---|----------|----------|--|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> |          |          |  |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn               |          |          |  |
| TSLĐ/Nợ ngắn hạn                          | 1,72     | 2,52     |  |
| +Hệ số thanh toán nhanh                   |          |          |  |
| (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn           | 1,31     | 1,92     |  |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>          |          |          |  |



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

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo thường niên năm 2018**

| Chỉ tiêu   | Năm 2017 | Năm 2018 |
|--|----------|----------|
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản                                      | 0,36     | 0,32     |
| +Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                                     | 0,56     | 0,46     |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                     |          |          |
| + Vòng quay hàng tồn kho                                     |          |          |
| Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân                      | 0,589    | 0,229    |
| +Doanh thu thuần/Tổng tài sản                                | 0,08     | 0,04     |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                      |          |          |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                   | 0        | 0        |
| +Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                     | 0        | 0        |
| +Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                       | 0        | 0        |
| +Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/<br>Doanh thu thuần | 0        | 0,2      |

**6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu****6.1/ Cổ phần:**

- Tổng số lượng cổ phần: 100.000.000 cổ phần

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.134.920 cổ phần

- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 98.865.080 cổ phần

**6.2/ Cơ cấu cổ đông: (tính đến ngày chốt 30/03/2018)**

| STT       | Danh mục                        | Số lượng CK       | Giá trị (đồng)         | Tỷ lệ sở hữu  |
|-----------|---------------------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| <b>I</b>  | <b>Cổ đông trong nước</b>       | <b>98.301.406</b> | <b>983.014.060.000</b> | <b>99.43%</b> |
| 1         | Cổ đông là tổ chức              | 48.605.439        | 486.054.390.000        | 49.16%        |
| 2         | Cổ đông là cá nhân              | 49.695.967        | 496.959.670.000        | 50.27%        |
| <b>II</b> | <b>Cổ đông nước ngoài</b>       | <b>563.674</b>    | <b>5.636.740.000</b>   | <b>0.57%</b>  |
| 1         | Cổ đông là tổ chức              | 244.740           | 2.447.400.000          | 0.25%         |
| 2         | Cổ đông là cá nhân              | 318.934           | 3.189.340.000          | 0.32%         |
|           | <b>Tổng số cổ phần đang lưu</b> | <b>98.865.080</b> | <b>988.650.800.000</b> | <b>100</b>    |

6.3/ Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu: không phát sinh

6.4/ Giao dịch cổ phiếu quỹ: không phát sinh

6.5/ Các chứng khoán khác: không phát sinh

**III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC****1. Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2018**

- Về công tác đầu tư, Công ty Petroland đang nghiên cứu, xem xét triển khai thực hiện công tác xúc tiến đầu tư các dự án sau:
  - Xây dựng phương án hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dầu nhờn PVOil (PVOil Lube) tại khu đất 201 Điện Biên Phủ, P15, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh;
  - Hợp tác với Trường PTTH Lương Văn Can - Hà Nội để tiến hành tìm kiếm vị trí, địa điểm để đầu tư dự án xây dựng mới và khai thác cơ sở hạ tầng dự án mở rộng Trường PTTH Lương Văn Can - Hà Nội.
- Về doanh thu năm 2018, Công ty Petroland thực hiện được 96,53 tỷ đồng trên 62,00 tỷ đồng kế hoạch đề ra, đạt 156% kế hoạch năm 2018;
- Về lợi nhuận trước thuế: lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Công ty Petroland và các công ty thành viên là -17,77 tỷ đồng;
- Đánh giá tình hình thực hiện SXKD năm 2018, Công ty Petroland không hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận, chỉ tiêu về giá trị đầu tư theo kế hoạch đề ra, chủ yếu như sau:
  - Trong năm 2018, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty Petroland gặp nhiều khó khăn, tồn tại nhiều vướng mắc và các dự án mới đang trong giai đoạn xúc tiến đầu tư.
  - Các nguồn thu của Công ty Petroland chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, hợp tác kinh doanh, quản lý tòa nhà, quản lý chung cư và hoạt động tư vấn giám sát. Tuy nhiên hiệu quả của các hoạt động này không cao, lợi nhuận không bù đắp được chi phí nên dẫn đến kết quả kinh doanh lỗ.
  - Các vướng mắc tồn tại tại các giai đoạn trước đây chưa thể xử lý dứt điểm, dẫn đến tiếp tục phải ghi nhận những chi phí đã phát sinh trong kết quả kinh doanh năm 2018.
  - Các dự án thoái vốn theo kế hoạch đề ra như dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp - Bình Dương, dự án Khu đô thị mới dầu khí Vũng Tàu vẫn chưa hoàn thành thoái vốn được trong năm 2018.

## **2. Phân tích, đánh giá tác động của các biến động của thị trường đến hoạt động SXKD của Công ty Petroland năm 2018**

Trong năm 2018, tình hình diễn biến thị trường Bất động sản có nhiều biến động phức tạp. Đặc biệt là chủ trương dẫn dắt để thanh tra, kiểm tra các dự án Bất động sản của UBND thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, công tác xúc tiến đầu tư, nghiên cứu triển khai các dự án đầu tư của Công ty Petroland gặp rất nhiều khó khăn. Ngoài ra, Petroland cũng phải rà soát đánh giá lại các dự án Bất động sản đã triển khai thực hiện các giai đoạn trước đây, thậm chí cả những dự án đã thực hiện công tác thoái vốn.

Cũng phải kể đến yếu tố quyết định đến việc triển khai xúc tiến đầu tư của Petroland là khả năng tài chính. Với quy mô và năng lực như hiện tại Petroland khó có thể triển khai xúc tiến được các dự án Bất động sản để đạt được hiệu quả, do không thể cạnh tranh được với các Tập đoàn, Công ty Bất động sản khác với tiềm lực tài chính mạnh mẽ và quỹ đất dồi dào.

Cùng với đó, do đặc thù Petroland là Công ty Cổ phần có phần vốn của Nhà nước nên việc triển khai thực hiện các dự án cũng phải qua rất nhiều bước như: xin chấp thuận chủ



trương, lập phương án để báo cáo, xin phê duyệt,... nên khi thực hiện các thủ tục triển khai tiến hành hợp tác đầu tư với các đối tác hoặc Petroland chủ động triển khai thực hiện cũng sẽ đánh mất nhiều cơ hội tiềm năng. Đây là yếu tố mà Ban lãnh đạo Petroland đang phải nghiên cứu chỉnh sửa để đáp ứng nhu cầu thực tiễn hiện nay.

### **3. Tình hình thực hiện chế độ chính sách, an sinh xã hội của Công ty mẹ Petroland**

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động Số lượng lao động làm việc tại ngày 31/12/2018 là 35 người. Mức thu nhập bình quân là 14,8 triệu đồng/người/tháng, tiền lương bình quân là 13,5 triệu đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động Công ty thực hiện đầy đủ việc tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động theo quy định. Ngoài ra công ty còn hỗ trợ người lao động tham gia bảo hiểm PVI care.

Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho CBNV.

Ngoài ra công ty còn thực hiện các chế độ phúc lợi cho người lao động như: tổ chức tham quan nghỉ mát hàng năm, tặng quà hoặc tiền nhân ngày sinh nhật và các ngày Lễ, Tết hàng năm theo thỏa ước lao động tập thể...

c) Hoạt động đào tạo người lao động tổ chức cho CBNV tham gia các khóa tập huấn về chuyên môn nghiệp vụ do Tập đoàn, Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tổ chức.

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

### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội**

Trên cơ sở Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 đã thông qua, Hội đồng quản trị đã nghiêm túc thực hiện việc giám sát và chỉ đạo Ban điều hành trong các hoạt động SXKD của Công ty đảm bảo tuân thủ đúng Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Nội quy, Quy chế/Quy định Công ty.

HĐQT đã tham gia các cuộc họp giao ban định kỳ của Công ty để thực hiện việc kiểm điểm tình hình sản xuất kinh doanh, đồng thời trực tiếp chỉ đạo, giám sát Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong công tác điều hành hàng tháng, hàng quý để kịp thời đưa ra những giải pháp hữu hiệu giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình điều hành. Đặc biệt chỉ đạo việc chủ động rà soát đánh giá, tìm kiếm các công trình, dự án đầu tư phù hợp với năng lực và sở trường của Công ty.

Trong năm 2018, mặc dù có nhiều khó khăn do tình hình kinh tế khó khăn chung trên toàn thế giới, chính sách thắt chặt thị trường bất động sản của chính phủ, việc tiêu thụ sản phẩm nói chung cũng như việc đầu tư vào các dự án gặp rất nhiều khó khăn. Vì vậy kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018 không đạt được như kỳ vọng.

Song song với đó, trong năm 2018, HĐQT cũng đã tích cực rà soát đôn đốc cùng phối



hợp Ban Giám đốc để đánh giá các Hợp đồng (Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng, Hợp đồng môi giới, Hợp đồng Tư vấn, Hợp đồng cung cấp dịch vụ,... đã thực hiện trong giai đoạn 2010 - 2018) làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty trong tương lai. Đặc biệt các Hợp đồng này đã tác động trực tiếp đến việc thua lỗ, thiệt hại và thất thu cho Công ty Petroland trong suốt giai đoạn 2010 - 2018.

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty**

Dù tình hình chung của thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên Ban Giám đốc cũng đã cố gắng thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD đạt được mức tốt nhất có thể, giảm thiểu tối đa những yếu tố rủi ro tiềm ẩn trong tương lai.

## **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

- Tiếp tục kiện toàn và nâng cao năng lực điều hành của các thành viên HĐQT, luôn bám sát những quy định trong Điều lệ Công ty, Quy chế/Quy định làm việc của HĐQT và kế hoạch chiến lược phát triển của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.
- Chỉ đạo hoạt động SXKD ổn định, giảm thiểu các yếu tố gây thua lỗ, thất thu của Công ty Petroland.
- Xây dựng, điều hành và quản lý Công ty hiệu quả hơn thông qua các Quy chế quản trị sửa đổi phù hợp tình hình thực tế.
- Tập trung các giải pháp nhằm nâng cao năng suất người lao động, phát triển Công ty, sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực sẵn có.
- Chỉ đạo quyết liệt để đẩy mạnh công tác chuẩn bị đầu tư một số dự án: Căn hộ có giá trung bình thấp để phục vụ đa số khách hàng có nhu cầu về nhà ở. Đầu tư vào các dự án mới, hoặc hợp tác đầu tư với các đối tác để thực hiện các dự án Công ty đang triển khai.
- Thực hiện tốt việc tư vấn quản lý dự án, trong đó tập trung quyết toán hoàn thành dự án Trung tâm phân tích thí nghiệm và văn phòng làm việc của Viện Dầu khí tại TP.HCM và Chung cư Huỳnh Tấn Phát do Công ty PVC-IDICO.
- Thực hiện tốt việc tự quản lý các sản phẩm bất động sản do chính Công ty đầu tư như: Tòa nhà Petroland, Chung cư Petroland quận 2, chung cư Mỹ Phú quận 7,... Đẩy mạnh việc đầu tư vào các dịch vụ sửa chữa, bảo trì và bảo dưỡng các hạng mục thuộc các Tòa nhà đang quản lý. Tiếp tục xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp với mục đích phát triển mạnh và bền vững mảng dịch vụ quản lý nhà cho các đơn vị khác có nhu cầu.
- Chỉ đạo thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát, hỗ trợ Ban Giám đốc cũng như các cán bộ quản lý, nhằm hoàn thành tốt các chỉ tiêu Kế hoạch từng năm và phát triển theo định hướng phát triển bền vững.
- Chỉ đạo thực hiện các giải pháp cụ thể, thực hành tiết kiệm nhằm thực hiện tốt chiến lược phát triển Công ty đề ra.
- Củng cố và kiện toàn bộ máy gọn nhẹ, năng động và hiệu quả, tăng cường công tác



đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực chuyên môn trong từng bộ phận để đáp ứng kịp thời theo nhu cầu phát triển của Công ty.

- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các cổ đông, cũng như quan tâm đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của CBCNV Công ty, để họ yên tâm công tác, cống hiến hết sức mình cho Công ty.

## V. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

| Stt | Thành viên HĐQT     | Chức vụ                    | Ghi chú   |
|-----|---------------------|----------------------------|---|
| 1   | Ông Bùi Minh Chính  | Chủ tịch Hội đồng quản trị | Nhiệm kỳ 2017-2021  |
| 2   | Ông Nguyễn Long     | Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc | Nhiệm kỳ 2017-2021<br>Kiêm Giám đốc Công ty từ ngày 29/8/2018 |
| 3   | Bà Phạm Thúy Nga    | Ủy viên HĐQT               | Nhiệm kỳ 2017-2021<br>(miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2018)   |
| 4   | Ông Trần Hữu Giang  | Ủy viên HĐQT               | Nhiệm kỳ 2017-2021<br>(miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2018)   |
| 5   | Ông Đinh Việt Thanh | Ủy viên HĐQT               | Nhiệm kỳ 2017-2021  |
| 6   | Ông Tăng Xuân Thiều | Ủy viên HĐQT               | Nhiệm kỳ 2017-2021<br>(bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2018)     |
| 7   | Ông Nguyễn Văn Hạnh | Ủy viên HĐQT               | Nhiệm kỳ 2017-2021<br>(bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2018)     |

### 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

HĐQT tiếp tục giám sát sát sao hoạt động của Giám đốc và đề ra những mục tiêu và kế hoạch cho Công ty.

Tổng số buổi họp Hội đồng Quản trị năm 2018 bao gồm: 13 buổi, chi tiết tham dự của các thành viên Hội đồng Quản trị như sau:

| Stt | Thành viên HĐQT    | Chức vụ  | Ngày bắt đầu | Số buổi tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|--------------------|----------|--------------|-----------------|-------------------|-------------------------|
| 1   | Ông Bùi Minh Chính | Chủ tịch | 29/6/2017    | 13              | 100%              |                         |
| 2   | Ông Nguyễn Long    | Ủy viên  | 29/6/2017    | 12              | 92,3%             | UQ Ông                  |

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

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2018

| Stt | Thành viên HĐQT     | Chức vụ | Ngày bắt đầu | Số buổi tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp   |
|-----|---------------------|---------|--------------|-----------------|-------------------|---------------------------|
|     |                     |         |              |                 |                   | Chính                     |
| 3   | Ông Đinh Việt Thanh | Ủy viên | 29/6/2017    | 13              | 100%              |                           |
| 4   | Ông Tăng Xuân Thiều | Ủy viên | 27/4/2018    | 09              | 69%               | Bầu bổ sung               |
| 5   | Ông Nguyễn Văn Hạnh | Ủy viên | 27/4/2018    | 09              | 69%               | Bầu bổ sung               |
| 6   | Bà Phạm Thúy Nga    | Ủy viên | 29/6/2017    | 04              |                   | Miễn nhiệm ngày 27/4/2018 |
| 7   | Ông Trần Hữu Giang  | Ủy viên | 29/6/2017    | 04              |                   | Miễn nhiệm ngày 27/4/2018 |

**3. Ban kiểm soát**

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Bà Hoàng Thị Thu Huyền    | Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 29/06/2017)  |
| Bà Vũ Thị Châm            | Thành viên (bổ nhiệm ngày 29/06/2017)  |
| Bà Lê Trương Thị Ánh Ngọc | Thành viên (bổ nhiệm ngày 29/06/2017)  |
| Ông Phan Ngọc Ân          | Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/4/2018) |
|                           | Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/4/2018)   |

3.1. Hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty Petroland trong năm 2018 đều đặn, thường xuyên. Cũng do bị hạn chế về mặt thời gian, việc kiểm tra kiểm soát thực hiện theo phương pháp chọn mẫu trong số hồ sơ tài liệu liên quan đến nội dung kiểm soát, nên chất lượng báo cáo kiểm soát phần nào mang tính tương đối.

3.2. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2018, cụ thể như sau:

- Cuộc họp ngày 18/5/2018: trên cơ sở nội dung kiểm tra kiểm soát thực hiện vào ngày 19 - 20/4/2018, thống nhất được Báo cáo kết quả kiểm tra kiểm soát quý 4/2017.
- Cuộc họp ngày 21/5/2018: bàn thảo về nội dung kiểm tra kiểm soát Công ty Petroland quý 1/2018, thống nhất được kế hoạch kiểm soát quý 1/2018.
- Cuộc họp ngày 20/7/2018: trên cơ sở nội dung kiểm tra kiểm soát thực hiện vào ngày 06/6 - 08/6/2018 và hồ sơ cung cấp bổ sung, thống nhất được Báo cáo kết quả kiểm tra kiểm soát quý 1/2018.
- Cuộc họp ngày 27/8/2018: bàn thảo về nội dung kiểm tra kiểm soát Công ty Petroland quý 2/2018, thống nhất được kế hoạch kiểm soát quý 2/2018.
- Cuộc họp ngày 07/9/2018: thảo luận về thay đổi phạm vi, nội dung kế hoạch kiểm soát quý 2/2018.
- Cuộc họp ngày 11/9 - 12/9/2018: trên cơ sở nội dung các báo cáo của các thành viên BKS. Ban kiểm soát đã thảo luận và thống nhất nội dung báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát 6 tháng đầu năm 2018 và báo cáo thẩm định Báo cáo tài chính



bán niên 2018 đã kiểm toán.

- Cuộc họp ngày 01/10 – 04/10/2018: trên cơ sở nội dung kiểm tra kiểm soát thực hiện từ ngày 13 - 14/9/2018, thống nhất được Báo cáo kết quả kiểm tra kiểm soát quý 2/2018.
- Cuộc họp ngày 11/10 – 12/10/2018: bàn thảo về nội dung kiểm tra kiểm soát Công ty Petroland quý 3/2018, thống nhất được kế hoạch kiểm soát quý 3/2018.
- Cuộc họp ngày 18/10 – 19/10/2018: thảo luận nội dung báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát quý 3/2018.

**4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

**4.1. Lương, thưởng, các khoản lợi ích:**

*a./ Mức thù lao hàng tháng của Hội đồng quản trị:*

- + Thành viên HĐQT (không chuyên trách): 2.000.000 đồng/tháng
- + Thành viên HĐQT (chuyên trách): theo quy chế tiền lương của Petroland

*b./ Mức thù lao hàng tháng của Ban kiểm soát:*

- + Trưởng BKS (chuyên trách): theo quy chế tiền lương của Petroland
- + Thành viên BKS(không chuyên trách): 1.000.000 đồng/tháng

*c./ Lương, thưởng hàng tháng của Ban giám đốc:* theo quy chế tiền lương của Petroland

Năm 2018, Công ty Petroland đã chi trả đầy đủ các khoản lợi ích cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc như sau:

| Nội dung  | Số tiền (đồng) |
|---|----------------|
| Tổng tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị (bao gồm chuyên trách và kiêm nhiệm) | 933.524.526    |
| Tổng tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát (bao gồm chuyên trách và kiêm nhiệm)     | 270.216.770    |
| Tổng tiền lương của Ban giám đốc  | 582.736.146    |

**4.2. Các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

| Stt | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với cổ đông nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ | Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng) |
|-----|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|---|
| 01  | Đình Việt Thanh           | Thành viên HĐQT            | 13.340.250                | 13.34%              | 13.427.960                 | 13.43%               | mua   |

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### *Ý kiến của Kiểm toán*

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí và các Công ty con (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 04 năm 2019, từ trang 5 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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*



1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị tăng hàm để xe công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú đang được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang do Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú làm chủ đầu tư tại Phường Tân Kiểng, Quận 7 được tạm tính theo phê duyệt dự án đầu tư ban đầu là 58.910.721.565 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 58.910.721.565 đồng). Công ty chưa tiến hành phân bổ giá trị tăng hàm này tương ứng với diện tích tăng hàm sở hữu chung của chủ sở hữu chung cư của hàng hóa bất động sản đã bán ra trong các năm trước vào giá vốn trong năm phát sinh. Chúng tôi đã đưa ý kiến ngoại trừ về vấn đề này trên báo cáo kiểm toán các năm trước do chúng tôi không thể xác định được diện tích tăng hàm sở hữu chung của chủ sở hữu chung cư và diện tích tăng hàm sở hữu riêng của chủ đầu tư. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định diện tích tăng hàm sở hữu chung của chủ sở hữu chung cư và diện tích tăng hàm sở hữu riêng của chủ đầu tư, do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để xác định số liệu cần thiết phải điều chỉnh.
2. Như trình bày tại Thuyết minh số 7 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản phải thu khác bao gồm một số khoản phải thu tiền phạt do chậm tiến độ từ các bên thi công trình theo các điều khoản của hợp đồng và phạt chậm thanh toán với số tiền là 75.120.246.333 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 73.018.256.384 đồng) vẫn chưa được các bên xác nhận đến ngày lập báo cáo này. Vấn đề này chúng tôi đã đưa ý kiến ngoại trừ trên báo cáo kiểm toán các năm trước. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về các số liệu trên cũng như ảnh hưởng của các số liệu trên đến khoản mục "lỗi lũy kế" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh các số liệu này hay không.
3. Trong năm 2012, Công ty đã hạch toán bù trừ công nợ phải thu đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG") và nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú với số tiền 18.927.755.598 đồng nhưng chưa có xác nhận của PVC-SG. Chúng tôi đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến vấn đề này trong các báo cáo kiểm toán các năm sau đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty vẫn chưa có xác nhận của PVC-SG đối với việc bù trừ công nợ này. Theo đó, ý kiến kiểm toán ngoại trừ cho vấn đề này vẫn còn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.
4. Như trình bày tại Thuyết minh số 15 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí phát triển dự án Khu đô thị Dầu khí Vũng Tàu đặt tại Phường 10 và Phường 11, Thành phố Vũng Tàu là các chi phí không có khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai với số tiền là 15.166.716.311 đồng. Chúng tôi đã đưa ý kiến ngoại trừ về vấn đề này trên báo cáo kiểm toán của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Công ty đã ghi nhận các chi phí trên vào chi phí của Năm nay thay vì ghi nhận vào chi phí của năm trước. Đồng thời, như trình bày tại Thuyết minh số 31 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã ghi nhận các khoản chi phí của các năm trước với tổng số tiền là 12.707.008.961 đồng vào chi phí của năm nay. Nếu Công ty ghi nhận đúng kỳ các nghiệp vụ này theo chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, thì khoản mục "Lỗi lũy kế" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 sẽ tăng 27.873.725.272 đồng, đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, chỉ tiêu "Chi phí khác"



và chỉ tiêu “Lỗ trước thuế” sẽ giảm một số tiền tương ứng là 27.873.725.272 đồng.

5. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đang sử dụng số liệu dự toán dùng để tạm tính giá vốn hàng bán của công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú thấp hơn số chi phí thực tế phát sinh là 28.561.415.450 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 14.920.369.626 đồng). Do đó, khoản mục “Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang” đang ghi nhận tăng, đồng thời chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán” trong các năm trước đang ghi nhận giảm một số tiền tương ứng. Chúng tôi đã đưa ý kiến ngoại trừ về vấn đề này trên báo cáo kiểm toán của báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, do Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú chưa thực hiện quyết toán công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú cũng như không xác định được cơ sở phân bổ cho chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn, nên chúng tôi không có đủ cơ sở để xác định số liệu cần thiết phải điều chỉnh.

### *Ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### *Vấn đề cần nhấn mạnh*

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 36 trong phần thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được trình bày lại. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi cũng không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

### **BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị: VND            |                               |
|--|------------|-------------|------------------------|-------------------------------|
|  |            |             | Số cuối năm            | Số đầu năm<br>(Trình bày lại) |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>858.747.525.752</b> | <b>825.514.619.611</b>        |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>125.656.133.257</b> | <b>88.253.605.132</b>         |
| 1. Tiền  | 111        |             | 13.156.133.257         | 67.317.949.669                |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112        |             | 112.500.000.000        | 20.935.655.463                |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> |             | <b>80.000.000.000</b>  | -                             |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123        | <b>5</b>    | 80.000.000.000         | -                             |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>435.090.657.772</b> | <b>532.072.147.716</b>        |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 131        | <b>6</b>    | 137.611.157.740        | 202.255.334.451               |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132        |             | 3.438.105.292          | 35.022.196.583                |





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

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2018

|   |            |           |                          |                          |
|---|------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 7         | 298.634.176.511          | 298.252.474.747          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        | 8         | (4.592.781.771)          | (3.457.858.065)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | <b>140</b> |           | <b>205.345.602.109</b>   | <b>195.783.433.412</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                             | 141        | 9         | 205.345.602.109          | 195.783.433.412          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |           | <b>12.655.132.614</b>    | <b>9.405.433.351</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | 10        | -                        | 342.580.648              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ      | 152        |           | 5.427.592.691            | 1.609.287.036            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | 11        | 7.227.539.923            | 7.453.565.667            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |           | <b>313.748.763.405</b>   | <b>629.046.181.746</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>        | <b>210</b> |           | <b>96.798.349.734</b>    | <b>147.452.574.918</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng          | 211        | 6         | 95.044.011.734           | 85.858.228.479           |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn          | 212        |           | -                        | 213.914.700              |
| 3. Phải thu dài hạn khác                    | 216        | 7         | 1.754.338.000            | 61.380.431.739           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                  | <b>220</b> |           | <b>114.864.043.138</b>   | <b>117.724.776.183</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 12        | 99.795.020.138           | 102.281.711.303          |
| - Nguyên giá                                | 222        |           | 119.390.994.242          | 120.798.006.954          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |           | (19.595.974.104)         | (18.516.295.651)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                  | 227        | 13        | 15.069.023.000           | 15.443.064.880           |
| - Nguyên giá                                | 228        |           | 17.687.600.782           | 17.719.840.782           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 229        |           | (2.618.577.782)          | (2.276.775.902)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>             | <b>230</b> | <b>14</b> | <b>65.243.036.974</b>    | <b>66.932.261.172</b>    |
| - Nguyên giá                                | 231        |           | 73.912.587.343           | 73.912.587.343           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |           | (8.669.550.369)          | (6.980.326.171)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>240</b> |           | <b>-</b>                 | <b>256.907.580.602</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        | 15        | -                        | 256.907.580.602          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>250</b> |           | <b>36.000.000.000</b>    | <b>36.000.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 253        | 16        | 36.000.000.000           | 36.000.000.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>260</b> |           | <b>843.333.559</b>       | <b>4.028.988.871</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | 10        | 843.333.559              | 4.028.988.871            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>      | <b>270</b> |           | <b>1.172.496.289.157</b> | <b>1.454.560.801.357</b> |

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                              | Mã số      | Thuyết minh | Số đầu năm (Trình bày lại) |                        |
|--|------------|-------------|----------------------------|------------------------|
|  |            |             | Số cuối năm                |                        |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | <b>300</b> |             | <b>370.136.066.607</b>     | <b>519.997.083.549</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>310</b> |             | <b>340.251.135.601</b>     | <b>481.164.422.174</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 311        | 17          | 37.943.244.010             | 47.928.563.222         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 312        | 18          | 2.983.793.751              | 985.314.012            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313        | 11          | 8.843.181.740              | 7.922.644.418          |
| 4. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 315        | 19          | 96.754.900.193             | 175.311.139.129        |
| 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 318        |             | 854.243.835                | 570.974.644            |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác              | 319        | 20          | 192.871.772.072            | 248.445.786.749        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                  | <b>330</b> |             | <b>29.884.931.006</b>      | <b>38.832.661.375</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 336        | 21          | 19.034.930.679             | 19.605.905.323         |
| 2. Phải trả dài hạn khác               | 337        | 20          | 10.850.000.327             | 19.226.756.052         |

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

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo thường niên năm 2018

|  |            |           |                          |                          |
|--|------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |           | <b>802.360.222.550</b>   | <b>934.563.717.808</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>410</b> | <b>22</b> | <b>802.360.222.550</b>   | <b>934.563.717.808</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 411        |           | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 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. Lỗ lũy kế                             | 421        |           | (232.434.016.678)        | (215.118.228.078)        |
| - Lỗ lũy kế đến cuối năm trước           | 421a       |           | (215.118.228.078)        | (152.291.296.051)        |
| - Lỗ sau thuế năm nay                    | 421b       |           | (17.315.788.600)         | (62.826.932.027)         |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát       | 429        | 23        | 19.201.800.522           | 134.089.507.180          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b> | <b>440</b> |           | <b>1.172.496.289.157</b> | <b>1.454.560.801.357</b> |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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        |  |
|--|-----------|-------------|------------------|--|------------------|--|
|  |           |             |                  |  |                  |  |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                | 01        |             | 48.212.258.638   |  | 139.472.469.057  |  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02        |             | -                |  | 25.542.000.000   |  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)            | 10        | 25          | 48.212.258.638   |  | 113.930.469.057  |  |
| 4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ                                  | 11        | 26          | 46.090.703.442   |  | 108.058.183.115  |  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)              | 20        |             | 2.121.555.196    |  | 5.872.285.942    |  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21        | 28          | 46.541.023.724   |  | 2.112.940.573    |  |
| 7. Chi phí tài chính   | 22        | 29          | 1.077.095.014    |  | 31.926.756.013   |  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23        |             | 1.077.095.014    |  | 8.539.519.233    |  |
| 8. Chi phí bán hàng  | 25        | 30          | 9.835.508.872    |  | 9.861.706.023    |  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        | 30          | 27.934.264.072   |  | 34.157.040.641   |  |
| 10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26)) | 30        |             | 9.815.710.962    |  | (67.960.276.162) |  |
| 11. Thu nhập khác  | 31        |             | 1.776.222.530    |  | 3.270.907.154    |  |
| 12. Chi phí khác   | 32        |             | 29.362.505.913   |  | 470.271.088      |  |
| 13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40        | 31          | (27.586.283.383) |  | 2.800.636.066    |  |
| 14. Lỗ trước thuế (50=30+40)   | 50        |             | (17.770.572.421) |  | (65.159.640.096) |  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                         | 51        | 32          | -                |  | -                |  |
| 16. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)                         | 60        |             | (17.770.572.421) |  | (65.159.640.096) |  |
| 16.1 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                                 |           | 23          | (454.783.821)    |  | (2.332.708.069)  |  |
| 16.2 Lợi ích của cổ đông công ty mẹ                                      |           |             | (17.315.788.600) |  | (62.826.932.027) |  |
| <b>17. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu</b>                                       | <b>70</b> | <b>33</b>   | <b>(175)</b>     |  | <b>(635)</b>     |  |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND



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

Số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo thường niên năm 2018**

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Năm nay                 |                          | Năm trước |  |
|--|-----------|-------------------------|--------------------------|-----------|--|
|  |           |                         |                          |           |  |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                |           |                         |                          |           |  |
| <b>1. Lỗ trước thuế</b>  | <b>01</b> | <b>(17.770.572.421)</b> | <b>(65.159.640.096)</b>  |           |  |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                              |           |                         |                          |           |  |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                  | 02        | 4.584.857.243           | 4.546.097.949            |           |  |
| Các khoản dự phòng   | 03        | 3.071.681.771           | 1.315.100.000            |           |  |
| (Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư                                     | 05        | (31.579.307.413)        | 16.506.566.154           |           |  |
| Chi phí lãi vay  | 06        | 1.077.095.014           | 8.539.519.233            |           |  |
| <b>3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> | <b>(40.616.245.806)</b> | <b>(34.252.356.760)</b>  |           |  |
| Thay đổi các khoản phải thu                                      | 09        | 106.230.446.264         | (206.025.091.706)        |           |  |
| Thay đổi hàng tồn kho  | 10        | (9.562.168.697)         | 76.553.677.920           |           |  |
| Thay đổi các khoản phải trả                                      | 11        | (73.849.801.319)        | 79.673.259.252           |           |  |
| Thay đổi chi phí trả trước                                       | 12        | 2.750.876.766           | 3.713.429.673            |           |  |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (73.991.605.314)        | (23.185.349.361)         |           |  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>             | <b>20</b> | <b>(89.038.498.106)</b> | <b>(104.512.430.982)</b> |           |  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                   |           |                         |                          |           |  |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định                    | 21        | (34.900.000)            | (2.203.334.953)          |           |  |
| 2. Tiền thu thanh lý tài sản cố định                             | 22        | 185.500.000             | -                        |           |  |
| 3. Tiền chi gửi tiền có kỳ hạn tại ngân hàng                     | 23        | (80.000.000.000)        | -                        |           |  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay  | 24        | -                       | 5.000.000.000            |           |  |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 25        | -                       | (48.995.520.000)         |           |  |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác                       | 26        | 198.564.260.173         | 437.924.009.773          |           |  |
| 7. Thu lãi tiền gửi  | 27        | 7.732.816.058           | 2.112.940.573            |           |  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                 | <b>30</b> | <b>126.447.676.231</b>  | <b>393.838.095.393</b>   |           |  |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>               |           |                         |                          |           |  |
| 1. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | -                       | (224.913.754.423)        |           |  |
| 2. Cổ tức đã trả cho cổ đông                                     | 36        | (6.650.000)             | (26.600.000)             |           |  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>              | <b>40</b> | <b>(6.650.000)</b>      | <b>(224.940.354.423)</b> |           |  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>             | <b>50</b> | <b>37.402.528.125</b>   | <b>64.385.309.988</b>    |           |  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                          | <b>60</b> | <b>88.253.605.132</b>   | <b>23.868.295.144</b>    |           |  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>              | <b>70</b> | <b>125.656.133.257</b>  | <b>88.253.605.132</b>    |           |  |

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là “Công ty mẹ”) và các công ty con, cụ thể như sau:

**Công ty mẹ**

Công ty mẹ được thành lập tại Việt Nam theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103008269 ngày 29 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty được thành lập trên cơ sở chuyển đổi Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam



thành Công ty cổ phần theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24 tháng 5 năm 2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31 tháng 8 năm 2007 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là PTL.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 37 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 53 người).

Trụ sở chính của Công ty mẹ đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### **Các công ty con**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (“Petroland Mỹ Phú”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309612230 cấp ngày 27 tháng 11 năm 2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 157.325.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 157.325.000.000 đồng) trong tổng số vốn điều lệ 175.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, tương đương với 89,9% quyền sở hữu và quyền kiểm soát của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/NQ-DKMP ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Chế biến Sản phẩm Nông nghiệp sẽ thoái hết phần vốn tỷ lệ 9,74% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú cho Công ty sau khi thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, việc thoái vốn vẫn chưa thực hiện.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (“Petroland Nha Trang”) (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sông Hồng) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200734936 cấp ngày 02 tháng 02 năm 2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang tại Số 67 Đường Mê Linh, Phường Tân Lập, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang là 315.425.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 196.150.000.000 đồng tương đương với 62,19% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 200.387.520.000 đồng. Tại ngày 23 tháng 3 năm 2018, Công ty đã thoái 100% vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang theo Nghị quyết số 953/NQ-XLKD ngày 27 tháng 12 năm 2013, Nghị quyết số 926/NQ-XLKD ngày 07 tháng 10 năm 2014 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“PVC”) và theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 196/HĐMBCP.PETROLAND-DXG ký ngày 27 tháng 12 năm 2017 với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (“Đất Xanh”).



### **Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty mẹ và các công ty con như sau:

- 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;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

### **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 đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

### **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán và có thực hiện hồi tố cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Thông tin số liệu hồi tố báo cáo tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 36.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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

### **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 hợp nhất:

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 kết thúc niên độ kế toán 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.

#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty mẹ trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

#### **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 nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### **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 thể hiện chi phí xây dựng dở dang của các dự án và hàng hóa bất động sản được xây dựng với mục đích xây dựng để bán trong phạm vi kinh doanh của Công ty và được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc tài sản dài hạn dựa trên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và tiến độ thực hiện dự án. 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 đền bù, chi phí giải tỏa, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. 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 niên độ kế toán.

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí

khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình 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 và vật kiến trúc | 6 - 47        |
| Máy móc và thiết bị      | 7             |
| Phương tiện vận tải      | 4 - 8         |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 5         |
| Tài sản cố định khác     | 4             |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

*Công ty là bên cho thuê:* Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Công ty là bên đi thuê:* Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.



Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất là 47 năm.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

### **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 cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. 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. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính là 47 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và chuyển cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận theo số tiền thực góp theo thỏa thuận của hợp đồng. Các khoản đầu tư được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước gồm chi phí sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính từ 13 tháng đến 60 tháng.

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 kết thúc niên độ 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 kết thúc niên độ kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **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.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **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 tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và thuế thu nhập hoãn lại 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.

*(Báo cáo tài chính kiểm toán tài chính năm 2018 đã được đăng tải đầy đủ trên website chính thức của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí và công bố thông tin theo đúng quy định - website: <http://www.petroland.com.vn>)*

Trên đây là các nội dung của Báo cáo thường niên năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí.

Trân trọng./.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Long