

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
(đã được kiểm toán)

## **NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	07 - 34
Bảng cân đối kế toán	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 34



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### CÔNG TY

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

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

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

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

Ông Trần Lương Sơn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2018)
Ông Đường Hùng Cường	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2018)
Ông Trần Đình Quang	Thành viên	
Ông Phan Huy Hoàng	Thành viên	
Ông Trần Lương Sơn	Thành viên	
Ông Trần Hoàng Đạt	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 05 năm 2018)
Ông Nguyễn Việt Phú	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 05 năm 2018)

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

Ông Trần Đình Quang	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2018)
Ông Đường Hùng Cường	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2018)
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Phóng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2018)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Phan Hữu Tuyển	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Huyền	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Chinh	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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



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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

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



Trần Đình Quang

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 03 tháng 06 năm 2019



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu khí Nghệ An được lập ngày 03/06/2019, từ trang 07 đến trang 34, 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 Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên


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

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

Do được Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An bổ nhiệm làm kiểm toán vào tháng 2 năm 2019 nên chúng tôi đã không thể chứng kiến kiểm kê thực tế tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018. Trong đó số dư lần lượt tại hai thời điểm trên là: quỹ tiền mặt 105.475.153 VND và 135.215.262 VND, hàng tồn kho 78.321.106.312 VND và 76.156.321.436 VND, nguyên giá tài sản cố định hữu hình 20.983.140.640 VND, nguyên giá bất động sản đầu tư 8.982.934.277 VND. Chúng tôi đã không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp bằng các thủ tục thay thế, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và ảnh hưởng nếu có đến Báo cáo tài chính hay không.

Tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ biên bản đối chiếu công nợ về các khoản phải thu với số tiền lần lượt là 25,4 tỷ đồng và 26,3 tỷ đồng, các khoản phải trả người bán với số tiền lần lượt là 29,7 tỷ đồng và 33 tỷ đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến Báo cáo tài chính hay không.

Công ty chưa trích lập đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC điều này dẫn đến trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018 chỉ tiêu Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Mã số 137) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 11,1 tỷ đồng và 16,4 tỷ đồng và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 11,1 tỷ đồng và 16,4 tỷ đồng. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2017 và năm 2018 chỉ tiêu Chi phí quản lý doanh nghiệp (Mã số 26) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 7,5 tỷ đồng và 5,2 tỷ đồng và chỉ tiêu Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (Mã số 50) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 7,5 tỷ đồng và 5,2 tỷ đồng.

T: (84)24 3824 1990 | F: (84)24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of  International



Công ty đang theo dõi phần diện tích văn phòng cho thuê từ tầng 15 đến tầng 22 của tòa nhà Dầu khí Nghệ An với tổng giá trị tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018 lần lượt là 74,9 tỷ đồng và 72,6 tỷ đồng trên khoản mục Hàng tồn kho mà chưa phân loại sang khoản mục Bất động sản đầu tư và trích khấu hao theo quy định. Theo ước tính, Giá trị Hao mòn lũy kế đang ghi nhận thiếu tại thời điểm 31/12/2017 và 31/12/2018 lần lượt là 7,3 tỷ đồng và 8,9 tỷ đồng trong đó chi phí khấu hao cần trích trong năm 2018 là 1,6 tỷ đồng.

Công ty đang trích trước thuế GTGT đầu ra phải nộp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cho PVCombank một số tầng thương mại của tòa nhà Dầu khí để cản trừ nợ gốc vay PVFC - chi nhánh Thanh Hóa (nay là PVCombank) để thi công tòa nhà Dầu khí Nghệ An số tiền là 27.530.263.892 VND. Giao dịch chuyển nhượng này phát sinh và ghi nhận doanh thu từ năm 2012 tuy nhiên Công ty chưa xuất hóa đơn và chưa kê khai nộp thuế GTGT. Số thuế phải nộp phát sinh liên quan đến giao dịch này sẽ phụ thuộc vào kết quả kiểm tra, tính toán của cơ quan thuế.

Công ty đang ghi nhận thiếu doanh thu bán căn hộ, doanh thu điện nước, phí dịch vụ với tổng số tiền là 6,9 tỷ đồng, trong đó doanh thu năm 2017 là 3,7 tỷ đồng và doanh thu năm 2018 là 3,2 tỷ đồng. Điều này dẫn đến trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2017, chỉ tiêu Phải trả ngắn hạn khác (Mã số 319) đang phản ánh thừa số tiền là 4,1 tỷ đồng, chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu số tiền 373,6 triệu đồng và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu số tiền là 3,7 tỷ đồng. Trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2018, chỉ tiêu Người mua trả tiền trước (Mã số 312) đang phản ánh thừa số tiền là 3,5 tỷ đồng, chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu số tiền là 687,5 triệu đồng, chỉ tiêu Phải trả ngắn hạn khác (Mã số 319) đang phản ánh thừa số tiền là 4,1 tỷ đồng và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu số tiền 6,9 tỷ đồng. Đồng thời trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2017 và năm 2018, chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 3,7 tỷ đồng và 3,2 tỷ đồng, chỉ tiêu Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (Mã số 50) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 3,7 tỷ đồng và 3,2 tỷ đồng.

Tại thời điểm 31/12/2018, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 2.835.216.405 VND, lỗ lũy kế là 160.848.307.242 VND, vốn chủ sở hữu âm 7.852.355.024 VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 03 năm 2018. Bằng các thủ tục kiểm toán năm đầu tiên đã thực hiện, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, do đó Chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về ảnh hưởng có thể có của vấn đề trên đối với số liệu so sánh được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

#### **Từ chối đưa ra ý kiến**

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

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế kiểm toán với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 03 năm 2018.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

**Đỗ Thị Ngọc Dung**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 03 tháng 06 năm 2019

**Đinh Văn Giao**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3286-2015-002-1





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>120.385.763.718</b>	<b>121.223.567.663</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>263.204.114</b>	<b>251.392.712</b>
111	1. Tiền		263.204.114	251.392.712
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>43.435.147.753</b>	<b>42.651.068.639</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	21.145.129.097	19.504.289.139
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	6.450.066.137	7.489.538.313
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	49.059.081.002	48.856.369.670
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(33.219.128.483)	(33.199.128.483)
140	<b>III. Hàng tồn kho</b>	8	<b>76.156.321.436</b>	<b>78.321.106.312</b>
141	1. Hàng tồn kho		76.156.321.436	78.321.106.312
150	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>531.090.415</b>	-
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	531.090.415	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>24.172.861.381</b>	<b>24.712.068.282</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>40.000.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	100.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	(60.000.000)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>15.387.436.657</b>	<b>15.797.661.850</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.387.436.657	15.797.661.850
222	- Nguyên giá		20.983.140.640	20.983.140.640
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.595.703.983)	(5.185.478.790)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>7.704.333.914</b>	<b>7.903.954.674</b>
231	- Nguyên giá		8.982.934.277	8.982.934.277
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.278.600.363)	(1.078.979.603)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>982.827.120</b>	<b>855.948.938</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	982.827.120	855.948.938
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>98.263.690</b>	<b>114.502.820</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	98.263.690	114.502.820
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>144.558.625.099</b>	<b>145.935.635.945</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>152.410.980.123</b>	<b>144.623.354.997</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>123.220.980.123</b>	<b>107.993.354.997</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	17.510.560.617	18.127.746.353
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	10.065.290.129	6.361.314.491
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.242.647.959	1.752.754.738
314	4. Phải trả người lao động		2.931.862.384	2.061.450.888
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	70.085.123.636	66.429.170.136
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	10.134.350.944	9.439.773.937
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	11.115.184.204	3.685.184.204
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		135.960.250	135.960.250
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>29.190.000.000</b>	<b>36.630.000.000</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	29.190.000.000	36.630.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>(7.852.355.024)</b>	<b>1.312.280.948</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>(7.852.355.024)</b>	<b>1.312.280.948</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		150.000.000.000	150.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		150.000.000.000	150.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		861.600.000	861.600.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.134.352.218	2.134.352.218
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(160.848.307.242)	(151.683.671.270)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(151.683.671.270)	(129.527.430.333)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(9.164.635.972)	(22.156.240.937)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>144.558.625.099</b>	<b>145.935.635.945</b>

Thái Thị Hương  
 Người lập biểu  
 Nghệ An, ngày 03 tháng 06 năm 2019

Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng

Trần Đình Quang  
 Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	8.729.937.091	54.600.126.359
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.729.937.091	54.600.126.359
11	3. Giá vốn hàng bán	22	8.494.354.725	65.521.001.694
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		235.582.366	(10.920.875.335)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính		709.360	2.462.383
22	6. Chi phí tài chính	23	3.655.953.500	3.724.847.500
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		3.655.953.500	3.724.847.500
25	7. Chi phí bán hàng	24	2.736.575.648	3.117.687.505
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	3.008.398.550	3.772.128.510
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(9.164.635.972)	(21.533.076.467)
31	10. Thu nhập khác		-	6.240.227
32	11. Chi phí khác		-	629.404.697
40	12. Lợi nhuận khác		-	(623.164.470)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(9.164.635.972)	(22.156.240.937)
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(9.164.635.972)	(22.156.240.937)
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	(611)	(1.477)

Thái Thị Hương  
 Người lập biểu  
 Nghệ An, ngày 03 tháng 06 năm 2019

Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng

Trần Đình Quang  
 Tổng Giám đốc





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(9.164.635.972)	(22.156.240.937)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		4.225.090.093	4.661.153.820
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		609.845.953	674.376.505
03	- Các khoản dự phòng		(40.000.000)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(709.360)	261.929.815
06	- Chi phí lãi vay		3.655.953.500	3.724.847.500
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.939.545.879)	(17.495.087.117)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.335.169.529)	(13.620.883.026)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		2.164.784.876	55.839.567.982
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		4.141.671.626	(26.714.366.942)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		16.239.130	86.984.536
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		47.980.224	(1.903.784.567)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(126.878.182)	(200.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		100.000.000	
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		709.360	2.462.383
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(26.168.822)	(197.537.617)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(10.000.000)	(1.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(10.000.000)	(1.000.000.000)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.811.402	(3.101.322.184)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		251.392.712	3.352.714.896
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	263.204.114	251.392.712

Thái Thị Hương  
Người lập biểu  
Nghệ An, ngày 03 tháng 06 năm 2019

Thái Thị Hương  
Kế toán trưởng



Trần Đình Quang  
Tổng Giám đốc



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

#### Ngành nghề kinh doanh

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc Địa chỉ sau:

	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp PVIT 10	Tầng 23 - 24 Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 11	Tầng 23 - 24 Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 12	Tầng 23 - 24 Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, Nghệ An	Hoạt động xây lắp

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

Tại thời điểm 31/12/2018, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh tổng số nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 2.835.216.405 VND, lỗ lũy kế đến 31/12/2018 là 160.848.307.242 VND, vốn chủ sở hữu âm 7.852.355.024 VND. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì lý do sau đây:

- Theo Quyết định số 670/QĐ.UBND-XD ngày 22/02/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An v/v "Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án : Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh"
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An;
  - Địa điểm thực hiện dự án: xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
  - Tổng diện tích đất dự án: 26.740,67 m<sup>2</sup>;
  - Tổng kinh phí thực hiện: 210 tỷ đồng.
  - Tiến độ thực hiện theo giấy phép:
    - +) Quý IV/2015 – Quý IV/2017: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước mưa, thoát nước sinh hoạt,...) hạ tầng xã hội (hội quán), cây xanh;
    - +) Quý I/2016 – Quý IV/2018: Xây dựng nhà ở xã hội;
    - +) Quý I/2017 – Quý IV 2019: Xây dựng nhà ở liền kề, nhà biệt thự.
- Dự án đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Vinh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án theo quyết định số 3546/QĐ-UBND ngày 17/06/2017. Đến thời điểm hiện tại, Dự án đang triển khai các công tác đền bù giải phóng mặt bằng và dự kiến sẽ triển khai thực hiện trong quý 3/2019.



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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.5. Tiền

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



## 2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

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

## 2.8. Tài sản cố định

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

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

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

## 2.9. Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	45 năm
--------------------------	--------

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

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

#### 2.11. Thuê hoạt động

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

#### 2.12. Chi phí trả trước

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

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

#### 2.13. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.14. Vay

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

#### 2.15. Chi phí đi vay

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

#### 2.16. Chi phí phải trả

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

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



## 2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

## 2.18. Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.



#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### **2.19. Giá vốn hàng bán**

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

#### **2.20. Chi phí tài chính**

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

#### **2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với thu nhập tính thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

#### **2.22. Lãi trên cổ phiếu**

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

#### **2.23. Các bên liên quan**

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

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

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



## 2.24. Thông tin bộ phận

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

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	135.215.262	105.475.153
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	127.988.852	145.917.559
	<u>263.204.114</u>	<u>251.392.712</u>

**4. PHẢI THUNGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2018	01/01/2018
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Vinaconex	2.443.911.032	2.443.911.032
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	608.544.427	893.544.427
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	810.495.359	810.495.359
- Các khoản phải thu khách hàng khác	17.282.178.279	15.356.338.321
	<b>21.145.129.097</b>	<b>(3.751.108.386)</b>
		<b>(3.751.108.386)</b>

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

	31/12/2018	01/01/2018
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Công ty TNHH Sắc màu mới	778.380.000	778.380.000
- Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Công nghiệp Gloetech	1.852.430.000	1.852.430.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.819.256.137	4.858.728.313
	<b>6.450.066.137</b>	<b>(5.658.220.276)</b>
		<b>(5.658.220.276)</b>



**6. PHẢI THUNGÁN HẠN KHÁC**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	35.850.008.816	(14.609.398.189)	35.836.010.427	(14.609.398.189)
Phải thu khác	13.209.072.186	(9.200.401.632)	13.020.359.243	(9.056.381.942)
- Phải thu liên quan đến ứng tiền thi công công trình	12.088.028.556	(9.200.401.632)	12.088.028.556	(9.056.381.942)
- Phải thu tiền BHXH	90.494.319	-	90.494.319	-
- Các khoản phải thu khác	1.030.549.311	-	841.836.368	-
	<b>49.059.081.002</b>	<b>(23.809.799.821)</b>	<b>48.856.369.670</b>	<b>(23.665.780.131)</b>

**7. NỢ XẤU**

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vianconex	2.443.911.032	-	2.443.911.032	-
Hà Bình An	8.496.844.500	-	8.496.844.500	-
Nguyễn Văn Hùng	1.006.700.000	-	1.006.700.000	-
Các đối tượng khác	25.468.295.153	4.196.622.202	25.568.295.153	4.256.622.202
	<b>37.415.750.685</b>	<b>4.196.622.202</b>	<b>37.515.750.685</b>	<b>4.256.622.202</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.601.182.295	-	3.465.967.171	-
Hàng hoá	72.555.139.141	-	74.855.139.141	-
	<b>76.156.321.436</b>	<b>-</b>	<b>78.321.106.312</b>	<b>-</b>

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 72.555.139.141 VND.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	98.263.690	114.502.820
	<b>98.263.690</b>	<b>114.502.820</b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá									
Số dư đầu năm	18.179.230.861	726.484.475	1.921.055.174	156.370.130	20.983.140.640				
Số dư cuối năm	<b>18.179.230.861</b>	<b>726.484.475</b>	<b>1.921.055.174</b>	<b>156.370.130</b>	<b>20.983.140.640</b>				
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	2.399.205.944	710.166.211	1.921.055.174	155.051.461	5.185.478.790				
- Khấu hao trong năm	399.241.524	9.665.000	-	1.318.669	410.225.193				
Số dư cuối năm	<b>2.798.447.468</b>	<b>719.831.211</b>	<b>1.921.055.174</b>	<b>156.370.130</b>	<b>5.595.703.983</b>				
Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu năm	15.780.024.917	16.318.264	-	1.318.669	15.797.661.850				
Tại ngày cuối năm	<b>15.380.783.393</b>	<b>6.653.264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.387.436.657</b>				

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.370.798.652 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.017.272.086 VND.



**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Văn phòng cho thuê	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	8.982.934.277	8.982.934.277
Số dư cuối năm	<u>8.982.934.277</u>	<u>8.982.934.277</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.078.979.603	1.078.979.603
- Khấu hao trong năm	199.620.760	199.620.760
Số dư cuối năm	<u>1.278.600.363</u>	<u>1.278.600.363</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	7.903.954.674	7.903.954.674
Tại ngày cuối năm	<u>7.704.333.914</u>	<u>7.704.333.914</u>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCD hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.704.333.914 VND.

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
- Dự án Resort Cửa Lò	87.240.000	87.240.000
- Dự án Khu đô thị Vinh Tân	568.708.938	568.708.938
- Dự án Khu đô thị Hưng Lộc	230.000.000	200.000.000
- Dự án Tổ hợp Dịch vụ Nghi Phú	96.878.182	-
	<u>982.827.120</u>	<u>855.948.938</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An  
Địa chỉ: Tầng 23 - 24 tòa nhà Dầu khí Nghệ An, Số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An

Báo cáo tài chính  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
- Phải trả cho các đối tượng khác	9.747.237.294	9.747.237.294	10.364.423.030	10.364.423.030
	<b>17.510.560.617</b>	<b>17.510.560.617</b>	<b>18.127.746.353</b>	<b>18.127.746.353</b>

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

- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
- Các khách hàng khác	4.616.403.635	4.616.403.635
	5.448.886.494	1.744.910.856
	<b>10.065.290.129</b>	<b>6.361.314.491</b>

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

	Số phải thu đầu năm VND		Số phải nộp trong năm VND		Số đã thực nộp trong năm VND		Số phải thu cuối năm VND		Số phải nộp cuối năm VND	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	1.114.902.340	246.864.727	756.971.506	-	604.795.561				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	125.413.768	656.504.183	531.090.415	-				
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	637.852.398	6.000.000	6.000.000	-	637.852.398				
	-	<b>1.752.754.738</b>	<b>378.278.495</b>	<b>1.419.475.689</b>	<b>531.090.415</b>	<b>1.242.647.959</b>				

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





**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	42.118.200.646	38.462.247.146
- Chi phí phải trả khác về tiền bán tòa nhà Dầu khí <sup>[1]</sup>	27.530.262.892	27.530.262.892
- Chi phí phải trả khác	436.660.098	436.660.098
	<b>70.085.123.636</b>	<b>66.429.170.136</b>

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

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	63.405.681	36.384.291
Bảo hiểm xã hội	720.751.414	427.988.091
Bảo hiểm y tế	263.263.952	155.198.722
Bảo hiểm thất nghiệp	122.315.381	74.043.907
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.964.614.516	8.746.158.926
- Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí	3.806.867.198	3.990.291.905
- Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú	627.753.726	857.226.000
- Phải trả, phải nộp khác	4.529.993.592	3.898.641.021
	<b>10.134.350.944</b>	<b>9.439.773.937</b>

**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	249.184.204	249.184.204	-	-	249.184.204	249.184.204
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.436.000.000	3.436.000.000	7.430.000.000	-	10.866.000.000	10.866.000.000
	<b>3.685.184.204</b>	<b>3.685.184.204</b>	<b>7.430.000.000</b>	<b>-</b>	<b>11.115.184.204</b>	<b>11.115.184.204</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn (*)	40.066.000.000	40.066.000.000	-	10.000.000	40.056.000.000	40.056.000.000
	<b>40.066.000.000</b>	<b>40.066.000.000</b>	<b>-</b>	<b>10.000.000</b>	<b>40.056.000.000</b>	<b>40.056.000.000</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>(3.436.000.000)</b>	<b>(3.436.000.000)</b>	<b>(7.430.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>(10.866.000.000)</b>	<b>(10.866.000.000)</b>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>36.630.000.000</b>	<b>36.630.000.000</b>			<b>29.190.000.000</b>	<b>29.190.000.000</b>

(\*) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐTD-TNDK ngày 31/03/2009 và phụ lục số 01/2011/PLHĐ ngày 12/05/2011 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Nghệ An và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An:

- Hạn mức là 100 tỷ đồng;
  - Mục đích thanh toán chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng tòa nhà Dầu khí Nghệ An;
  - Thời hạn vay: 9 năm kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên, thời gian ân hạn 02 năm và thời gian thu hồi nợ là 7 năm;
  - Lãi suất: lãi suất kỳ đầu tiên là 10%/năm và thả nổi cho cả thời gian vay xác định lại 3 tháng/lần;
  - Đảm bảo: Công ty sử dụng tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An để đảm bảo cho khoản vay này;
- Hiện tại, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã bán toàn bộ các khoản nợ của Công ty cho Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Việc bán nợ chỉ làm thay đổi quyền chủ nợ từ BIFV sang VAMC, không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ của Công ty và nghĩa vụ của bên bảo đảm đối với khoản nợ. Sau bán nợ, BIDV được VAMC ủy quyền tiếp tục thực hiện quản lý, giám sát các khoản nợ và tài sản đảm bảo của khoản nợ.

Tại thời điểm 31/12/2018, Số dư nợ gốc vay dài hạn là 40.056.000.000 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 10.866.000.000 VND.



**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(129.527.430.333)	23.468.521.885
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(22.156.240.937)	(22.156.240.937)
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(151.683.671.270)	1.312.280.948
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(151.683.671.270)	1.312.280.948
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(9.164.635.972)	(9.164.635.972)
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(160.848.307.242)	(7.852.355.024)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018	Tỷ lệ	01/01/2018	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đường Hùng Cường	21.441.000.000	14,29%	21.441.000.000	14,29%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	15.931.000.000	10,62%	15.931.000.000	10,62%
Các cổ đông khác	112.628.000.000	75,09%	112.628.000.000	75,09%
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	2.134.352.218	2.134.352.218
	<b>2.134.352.218</b>	<b>2.134.352.218</b>

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG

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



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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.024.680.607	45.305.326.510
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.705.256.484	8.447.648.184
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	847.151.665
	<b>8.729.937.091</b>	<b>54.600.126.359</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.904.197.226	58.344.791.039
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.590.157.499	5.239.573.942
Giá vốn của hoạt động xây lắp	-	1.936.636.713
	<b>8.494.354.725</b>	<b>65.521.001.694</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.655.953.500	3.724.847.500
	<b>3.655.953.500</b>	<b>3.724.847.500</b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.288.555.219	2.259.232.608
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	11.220.191	35.701.715
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.665.000	12.226.485
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.819.796	366.829.572
Chi phí khác bằng tiền	413.315.442	443.697.125
	<b>2.736.575.648</b>	<b>3.117.687.505</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.482.906.863	1.802.576.558
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	37.172.576	106.864.984
Chi phí khấu hao tài sản cố định	400.560.193	405.725.493
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	12.319.462
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(40.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	400.221.595	424.173.539
Chi phí khác bằng tiền	721.537.323	1.020.468.474
	<b>3.008.398.550</b>	<b>3.772.128.510</b>

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(9.164.635.972)	(22.156.240.937)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(9.164.635.972)	(22.156.240.937)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(611)</b>	<b>(1.477)</b>

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.771.462.082	4.061.809.166
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	48.392.767	142.566.699
Chi phí khấu hao tài sản cố định	609.845.953	674.446.005
Thuế, phí và lệ phí	131.413.768	212.319.462
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.554.843.029	1.596.198.565
Chi phí khác bằng tiền	1.349.867.889	1.484.437.417
	<b>7.425.825.488</b>	<b>8.171.777.314</b>



## 28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	263.204.114	-	251.392.712	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	70.204.210.099	(27.560.908.207)	68.360.658.809	(27.476.888.517)
Các khoản cho vay	-	-	100.000.000	-
	<b>70.467.414.213</b>	<b>(27.560.908.207)</b>	<b>68.712.051.521</b>	<b>(27.476.888.517)</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			40.305.184.204	40.315.184.204
Phải trả người bán, phải trả khác			27.644.911.561	27.567.520.290
Chi phí phải trả			70.085.123.636	66.429.170.136
			<b>138.035.219.401</b>	<b>134.311.874.630</b>

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

### Quản lý rủi ro tài chính

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

### Rủi ro thị trường

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

### Rủi ro về lãi suất:

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	263.204.114	-	-	263.204.114
Phải thu khách hàng, phải thu khác	42.643.301.892	-	-	42.643.301.892
<b>Cộng</b>	<b>42.906.506.006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.906.506.006</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	251.392.712	-	-	251.392.712
Phải thu khách hàng, phải thu khác	40.943.770.292	-	-	40.943.770.292
Các khoản cho vay	-	40.000.000	-	40.000.000
<b>Cộng</b>	<b>41.195.163.004</b>	<b>40.000.000</b>	<b>-</b>	<b>41.235.163.004</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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



	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Vay và nợ	11.115.184.204	29.190.000.000	-	40.305.184.204
Phải trả người bán, phải trả khác	27.644.911.561	-	-	27.644.911.561
Chi phí phải trả	70.085.123.636	-	-	70.085.123.636
	<b>108.845.219.401</b>	<b>29.190.000.000</b>	<b>-</b>	<b>138.035.219.401</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Vay và nợ	3.685.184.204	36.630.000.000	-	40.315.184.204
Phải trả người bán, phải trả khác	27.567.520.290	-	-	27.567.520.290
Chi phí phải trả	66.429.170.136	-	-	66.429.170.136
	<b>97.681.874.630</b>	<b>36.630.000.000</b>	<b>-</b>	<b>134.311.874.630</b>

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

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

Ngày 22/03/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak - cổ đông lớn của Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 1.593.100 cổ phiếu PXA (tương đương với 10,62% vốn điều lệ) và không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty sau giao dịch này. Cùng ngày, Ông Lê Mạnh Trung thực hiện mua 3.389.810 cổ phiếu PXA, số lượng cổ phiếu nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch là 3.428.810 cổ phiếu (tương đương với 22,86% vốn điều lệ) và trở thành cổ đông lớn của Công ty.

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

### 30. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh BĐS	Cho thuê văn phòng	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.024.680.607	5.705.256.484	8.729.937.091
Giá vốn các bộ phận	2.300.000.000	6.194.354.725	8.494.354.725
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>724.680.607</b>	<b>(489.098.241)</b>	<b>8.729.937.091</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	126.878.182	-	126.878.182
Tài sản bộ phận	50.085.546.477	94.473.078.622	144.558.625.099
<b>Tổng tài sản</b>	<b>50.085.546.477</b>	<b>94.473.078.622</b>	<b>144.558.625.099</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	52.806.169.285	99.604.810.838	152.410.980.123
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>52.806.169.285</b>	<b>99.604.810.838</b>	<b>152.410.980.123</b>

Theo lĩnh vực địa lý

Toàn bộ doanh thu của Công ty phát sinh tại khu vực Miền Trung nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

### 31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	120.248.975	137.427.400
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	196.516.215	224.574.960

### 32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế kiểm toán.



Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay:

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
<b>Bảng Cân đối kế toán</b>			
- Tài sản cố định hữu hình	221	15.797.661.850	15.797.661.850
<i>Nguyên giá</i>	222	20.983.140.640	22.533.566.890
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223	(5.185.478.790)	(6.735.905.040)
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	3.685.184.204	249.184.204

Thái Thị Hương  
Người lập biểu  
Nghệ An, ngày 03 tháng 06 năm 2019

Thái Thị Hương  
Kế toán trưởng



Trần Đình Quang  
Tổng Giám đốc

