

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến 30/06/2019  
(đã được soát xét)



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được soát xét	8 - 38
- Bảng cân đối kế toán tổng hợp	8 - 9
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	11-12
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	13 - 38

13/01/2011

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

2A Đỗ Quang, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư nhà đất Việt tên giao dịch viết bằng tiếng nước ngoài Viet Property Investment Joint Stock Company, tên Công ty viết tắt VPRO., JSC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

Công ty có trụ sở chính đặt tại: số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản).

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Trần Quốc Huy	Chủ tịch	
Ông	Bùi Quang Minh	Ủy viên	
Ông	Nguyễn Lê Đình Khánh	Ủy viên	
Ông	Đỗ Văn Bình	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 26/1/2019
Ông	Trần Khánh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 26/1/2019
Ông	Nguyễn Hưng Bường	Ủy viên	

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Thị Hải	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Nguyễn Nam Hồng	Quyền Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm kể từ ngày 16/4/2019
Ông	Nguyễn Xuân Việt	Phó Tổng Giám đốc	Thôi giữ chức kể từ ngày 01/06/2019

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

2A Đỗ Quang, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

## KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA). Kiểm toán viên không có bất kỳ quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa...

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Lỗ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty là 3.979.464.077 đồng (Lỗ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 là 1.127.252.132 đồng).

## CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp, 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 Hội đồng quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 tổng hợp;
- Lập các Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2019, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019, 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 về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**



**Trần Quốc Huy**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Người đại diện theo pháp luật  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 12 tháng 08 năm 2019

12/08/2019



Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 610 /BCKT/TC/NV6

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi:** Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư nhà đất Việt

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà đất Việt được lập ngày 12 tháng 08 năm 2019 từ trang 08 đến trang 38 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư nhà đất Việt chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không có sai sót do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét 2410 - soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của kết luận ngoại trừ

- Như đã trình bày tại mục V.12 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, tại ngày 30/06/2019 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 với tổng giá trị ghi nhận trên báo cáo tài chính tổng hợp khoảng 40 tỷ đồng. Với các tài liệu mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án nêu trên. Do đó, chúng tôi cũng không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này và các khoản mục khác có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty hay không.

- Như đã trình bày tại mục V.19 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 2,2 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 30/06/2019 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.
- Theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016, bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội thì Công ty phải nộp lại 100 tỷ đồng để đảm bảo thi hành án liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo đó, Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào PVT và tăng khoản phải trả khác với giá trị là 100 tỷ đồng (tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần) nhưng chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này.

### **Kết luận ngoại trừ của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 tổng hợp.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

- Như trình bày tại mục VIII.02 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty PVL với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.
- Như trình bày tại mục IV.13 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 20 tháng 12 năm 2018 Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự đã có công văn số 911/CTHADS gửi Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông ngăn chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân đối với số cổ phần của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt hiện đang nắm giữ tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là 5.817.600 cổ phần cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Quyết định số 30/QĐ-CTHADS ngày 30/12/2018 cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là 6.302.400 cổ phần; Quyết định số 103/QĐ-CTHADS ngày 11/06/2019 cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản 5.817.600 cổ phần.

- Như đã trình bày tại mục V.19 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 2,2 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 30/06/2019 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.
- Theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016, bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội thì Công ty phải nộp lại 100 tỷ đồng để đảm bảo thi hành án liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo đó, Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào PVT và tăng khoản phải trả khác với giá trị là 100 tỷ đồng (tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần) nhưng chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này.

### **Kết luận ngoại trừ của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 tổng hợp.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

- Như trình bày tại mục VIII.02 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty PVL với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.
- Như trình bày tại mục IV.13 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 20 tháng 12 năm 2018 Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự đã có công văn số 911/CTHADS gửi Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông ngăn chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân đối với số cổ phần của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt hiện đang nắm giữ tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là 5.817.600 cổ phần cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Quyết định số 30/QĐ-CTHADS ngày 30/12/2018 cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là 6.302.400 cổ phần; Quyết định số 103/QĐ-CTHADS ngày 11/06/2019 cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản 5.817.600 cổ phần.



**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được soát xét, kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với các báo cáo tài chính này.

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2019  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**NGÔ QUANG TIẾN**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0448 - 2014 - 126 - 1

C. T. TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM  
H. HÀ NỘI

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>177.927.631.042</b>	<b>157.164.506.664</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>1</b>	<b>12.859.583.530</b>	<b>17.376.016.985</b>
111	1. Tiền		4.859.583.530	9.010.022.388
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000	8.365.994.597
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>2</b>	<b>12.820.807.476</b>	<b>3.303.585.031</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.699.545.720	0
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.121.261.756	3.303.585.031
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>116.017.869.699</b>	<b>95.166.407.720</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3	22.702.357.803	2.967.323.243
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	4	69.865.483.441	70.366.804.724
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	13.292.220.000	13.292.220.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	62.757.859.144	53.472.397.615
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(52.630.050.689)	(44.932.901.362)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		30.000.000	563.500
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>22.570.630.267</b>	<b>26.642.996.080</b>
141	1. Hàng tồn kho		22.570.630.267	26.642.996.080
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		0	0
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.658.740.070</b>	<b>14.675.500.848</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	131.719.637	80.014.348
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.890.288.867	7.957.816.426
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	6.636.731.566	6.637.670.074
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>268.276.811.910</b>	<b>297.641.644.358</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>320.000.000</b>	<b>27.358.533.638</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	3	0	27.268.533.638
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	320.000.000	90.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.066.015.808</b>	<b>1.060.252.930</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.066.015.808	1.060.252.930
222	- Nguyên giá		3.309.295.492	2.196.786.401
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.243.279.684)	(1.136.533.471)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>40.730.060.088</b>	<b>40.514.435.088</b>
241	2. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	40.730.060.088	40.514.435.088
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>223.970.679.073</b>	<b>226.815.766.621</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		214.496.786.168	214.496.786.168
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		32.000.000.000	32.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(22.526.107.095)	(19.681.019.547)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.190.056.941</b>	<b>1.892.656.081</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	1.138.658.817	1.841.257.957
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		51.398.124	51.398.124
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>446.204.442.952</b>	<b>454.806.151.022</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>196.252.187.939</b>	<b>200.874.431.932</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>193.057.548.025</b>	<b>197.617.404.932</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	18.385.319.265	18.344.060.372
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	31.894.342.996	36.057.209.389
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	141.257.342	105.141.858
314	4. Phải trả người lao động		3.029.199.946	3.311.329.635
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	20.473.737.621	20.486.828.530
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	960.000	2.400.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	119.131.480.855	119.309.185.148
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.250.000	1.250.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.194.639.914</b>	<b>3.257.027.000</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	322.956.723	386.293.309
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	629.203.500	628.254.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	2.242.479.691	2.242.479.691
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>249.952.255.013</b>	<b>253.931.719.090</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>249.952.255.013</b>	<b>253.931.719.090</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		0	0
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		12.675.912.755	12.675.912.755
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(262.723.657.742)	(258.744.193.665)
421a	- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước		(258.744.193.665)	(283.100.876.450)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(3.979.464.077)	24.356.682.785
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>446.204.442.952</b>	<b>454.806.151.022</b>

Người lập biểu

Lê Thu Trang

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 08 năm 2019

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Nhung



Chủ tịch HĐQT

Trần Quốc Huy

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	9.184.799.596	67.825.165.893
02	. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	0	0
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	3	9.184.799.596	67.825.165.893
11	3. Giá vốn hàng bán	4	7.581.609.788	73.193.121.778
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.603.189.808	(5.367.955.885)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	5	624.128.444	1.785.937.406
22	6. Chi phí tài chính	6	2.866.769.370	3.673.112.365
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		0	0
25	7. Chi phí bán hàng	7	44.586.500	247.068.493
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	8	11.446.910.462	9.005.235.355
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(12.130.948.080)	(16.507.434.692)
31	10. Thu nhập khác	9	8.335.147.751	0
32	11. Chi phí khác	10	183.663.748	(15.380.182.560)
40	12. Lợi nhuận khác		8.151.484.003	15.380.182.560
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(3.979.464.077)	(1.127.252.132)
51	. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		0	0
52	. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		0	0
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(3.979.464.077)	(1.127.252.132)
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	11	(80)	(23)
71	16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		(80)	(23)



Người lập biểu

Lê Thu Trang

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 08 năm 2019



Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Nhung



Chủ tịch HĐQT

Trần Quốc Huy

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>(3.979.464.077)</i>	<i>(1.127.252.132)</i>
	<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>	<i>10.279.801.274</i>	<i>2.065.560.372</i>
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	106.746.213	92.195.910
03	- Các khoản dự phòng	10.542.236.875	2.670.349.953
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	0	0
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(369.181.814)	(696.985.491)
06	- Chi phí lãi vay	0	0
07	- Các khoản điều chỉnh khác	0	0
08	<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn LD</i>	<i>6.300.337.197</i>	<i>938.308.240</i>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(412.175.101)	81.852.522.441
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	3.856.740.813	8.751.475.050
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(4.622.243.993)	(96.786.013.674)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	650.893.851	664.486.928
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	(1.699.545.720)	0
14	- Tiền lãi vay đã trả	0	0
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	0	0
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	0	0
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(29.436.500)	0
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>4.044.570.547</i>	<i>(4.579.221.015)</i>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	(1.112.509.091)	0
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	0	0
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(7.817.676.725)	0
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	0	5.540.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	0	0
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	0	0
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	369.181.814	696.985.491
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>(8.561.004.002)</i>	<i>6.236.985.491</i>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	0	0
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	0	0
33	3. Tiền thu từ đi vay	0	0
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	0	0
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	0	0
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	0	0
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(4.516.433.455)</b>	<b>1.657.764.476</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>17.376.016.985</b>	<b>31.063.077.516</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	0	0
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>12.859.583.530</b>	<b>32.720.841.992</b>



Người lập biểu

Lê Thu Trang

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 08 năm 2019



Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Nhung



Chủ tịch HĐQT

Trần Quốc Huy

 020  
 CÔNG  
 T  
 KIẾ  
 TH  
 'I  
 0/1

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP****Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 7 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

Công ty có trụ sở chính đặt tại: số 2A Đỗ Quang, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 02437856969

Fax: 02437856888

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Huy - Chủ tịch Hội đồng Quản trị (sinh ngày 20/11/1962; Dân tộc Kinh, Quốc tịch Việt Nam; Chứng minh nhân dân số 013231396 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 28/09/2009; Địa chỉ thường trú: Số 3, ngõ 73 phố Hoàng Ngân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh Bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản).

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng..

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong kỳ hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường.

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty liên kết:** Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2019, Công ty có 01 Công ty liên kết.

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn thông	Số 4/A4 Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Vận tải đường bộ	47%	47%	47%

**Các đơn vị trực thuộc, hạch toán độc lập:**

Tên đơn vị	Địa chỉ
Sàn giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Ban quản lý điều hành dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch. Cho kỳ kế toán giữa niên độ này, Công ty lập Báo cáo tài chính tổng hợp từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp; 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 và Thông tư 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.



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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ tuân thủ các yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các tài liệu hướng dẫn có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị phụ thuộc và giữa các đơn vị phụ thuộc với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ..

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc (giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng) trừ khoản lãi dồn tích trước ngày mua thực nhận (nếu có). Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận tại thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu (đối với chứng khoán niêm yết là thời điểm khớp lệnh T+0; đối với chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật). Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

#### *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 nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## **4. Nguyên tắc kế toán phải thu**

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu về cho vay, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa

công ty mẹ và công ty con). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu về cho vay gồm các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

c. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

d. Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên (thời gian quá hạn được xác định căn cứ vào hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) được trích lập dự phòng theo tỷ lệ như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Tỷ lệ trích lập dự phòng</i>
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30%
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50%
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70%
Từ 3 năm trở lên	100%

## 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

### a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

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

**b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất.

**c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về “sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định” của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| • Nhà cửa, vật kiến trúc | 03 năm      |
| • Phương tiện vận tải    | 06 - 08 năm |
| • Thiết bị văn phòng     | 03 - 05 năm |

**7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

**8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chi định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

#### 10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận khi Công ty nhận được tiền khách hàng trả trước liên quan đến các khoản sau: Khách hàng trả trước tiền thuê tài sản; Tiền lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay; Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ và ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ, căn cứ thời gian, kỳ hạn của số tiền nhận trước.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

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

**b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. 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 Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu****a. 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, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp 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

**b. Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

**c. Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

02  
CỔ  
T  
KI  
TH  
LI  
UL

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.

Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số tiền phải nộp theo tiến độ và lãi suất được quy định trong hợp đồng

#### **d. Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

#### **14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

## 16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

## 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

## 18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

### a. 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, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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 về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### b. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, 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 là các bên liên quan. Các bên 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 bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Đơn vị tính: VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	1.073.172.477	3.417.499.149
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.786.411.053	5.592.523.239
Tiền đang chuyển	0	0
Các khoản tương đương tiền (*)	8.000.000.000	8.365.994.597
<b>Cộng</b>	<b>12.859.583.530</b>	<b>17.376.016.985</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 8.000.000.000 đồng được gửi tại ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long với lãi suất từ 5.3%/năm.

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**  
**Chứng khoán kinh doanh**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
(108.000 CP) Công ty CP Thủy điện Bùn Đôn	1.699.545.720	1.699.545.720	0	0
<b>Cộng</b>	<b>1.699.545.720</b>	<b>1.699.545.720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Tiền gửi có kỳ hạn	11.121.261.756	11.121.261.756	3.303.585.031	3.303.585.031
<b>Cộng</b>	<b>11.121.261.756</b>	<b>11.121.261.756</b>	<b>3.303.585.031</b>	<b>3.303.585.031</b>

3. Phải thu khách hàng	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>22.702.357.803</b>	<b>0</b>	<b>2.967.323.243</b>	<b>0</b>
Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	0	1.140.250.000	0
Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	0	100.174.136	0
Các khách hàng mua căn hộ dự án	21.461.933.667	0	1.726.899.107	0
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.268.533.638</b>	<b>0</b>
Nguyễn Việt Cường	0	0	59.864.036	0
Phạm Thanh Trúc	0	0	421.716.584	0
Nguyễn Thanh Long Khánh	0	0	59.655.791	0
Đào Việt Lễ	0	0	57.468.440	0
Vũ Hoài Nam	0	0	295.334.516	0
Các đối tượng khác	0	0	26.374.494.271	0
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>	
Công ty CP Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)	32.839.588.272	0	32.839.588.272	0
Công ty CP Xây lắp Bất động sản Dầu khí Việt Nam (ii)	17.704.538.951	0	17.704.538.951	0
Công ty TNHH Quảng Phát	13.300.000.000	0	13.300.000.000	0
CN - Công ty CP Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	2.347.350.629	0	2.347.350.629	0
Các khách hàng khác	3.674.005.589	0	4.175.326.872	0
<b>Cộng</b>	<b>69.865.483.441</b>	<b>0</b>	<b>70.366.804.724</b>	<b>0</b>

(i) Phản ánh khoản đóng tiền theo tiến độ mua căn hộ chung cư PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản tạm ứng thi công cho Công trình Chung cư B1 Trường Sa theo Hợp đồng kinh tế số 43/2009/HĐXD/PVPL - PVPLC.

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.5

5. Phải thu về cho vay	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (*)	13.292.220.000	0	13.292.220.000	0
<b>Cộng</b>	<b>13.292.220.000</b>	<b>0</b>	<b>13.292.220.000</b>	<b>0</b>

(\*) Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông; số tiền cho mượn là 14 tỷ đồng được chuyển chi tiết thành 4 đợt; biện pháp bảo đảm hợp đồng bằng tài sản của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đan Plaza.

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.5

## 6. Phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>62.757.859.144</b>	<b>50.156.116.720</b>	<b>53.472.397.615</b>	<b>34.689.738.357</b>
<b>Tạm ứng</b>	<b>13.844.532.218</b>	<b>4.077.983.393</b>	<b>14.292.586.314</b>	<b>4.071.983.393</b>
<i>Nguyễn Văn Quyết (i)</i>	2.184.778.985	2.184.778.985	2.184.778.985	2.178.778.985
<i>Đinh Ngọc Bình (i)</i>	835.081.564	835.081.564	835.081.564	835.081.564
<i>Lưu Thị Việt Hằng (ii)</i>	6.600.000.000	0	10.000.000.000	0
<i>Các đối tượng khác</i>	4.224.671.669	1.058.122.844	1.272.725.765	1.058.122.844
Ký cược, ký quỹ	0	0	175.000.000	0
Bảo hiểm y tế	346.335.417	0	322.166.286	0
Dư Nợ TK 338	0	0	200.996.035	0
<b>Phải thu khác</b>	<b>48.566.991.509</b>	<b>46.078.133.327</b>	<b>38.481.648.980</b>	<b>30.617.754.964</b>
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (iii)</i>	821.201.200	821.201.200	11.217.702.973	11.217.702.973
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iv)</i>	4.647.859.576	4.647.859.576	4.647.859.576	4.647.859.576
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (v)</i>	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591
<i>Nguyễn Đình Trung</i>	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290
<i>Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt (vi)</i>	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
<i>Nguyễn Thế Hưng</i>	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210
<i>Nguyễn Thế Giang (vii)</i>	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904
<i>Trần Tiến Dũng</i>	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000
<i>Nguyễn Duy Trinh (viii)</i>	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000
<i>Trần Việt Hùng</i>	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420
<i>Hoàng Ngọc Sáu (ix)</i>	19.084.985.308	19.084.985.308	0	0
<i>Các đối tượng khác</i>	8.197.676.363	6.771.894.828	7.863.894.016	0
<i>Thuế GTGT CN phía nam</i>	1.063.076.647	0	0	0
<b>b) Dài hạn</b>	<b>320.000.000</b>	<b>0</b>	<b>90.000.000</b>	<b>0</b>
Ký cược, ký quỹ	320.000.000	0	90.000.000	0

(i) Thể hiện các khoản tạm ứng đối với cán bộ, nhân viên vẫn đang làm việc tại Công ty. Toàn bộ các khoản tạm ứng này phát sinh trong thời kỳ từ năm 2010 đến năm 2013. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với các khoản nêu trên nhưng vẫn tiếp tục tiến hành các thủ tục để yêu cầu các cán bộ, nhân viên này hoàn tiền tạm ứng hoặc nộp tiền trả lại Công ty.

(ii) Là số dư khoản tạm ứng cho Bà Lưu Thị Việt Hằng - Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt với giá trị là 6.600.000.000 VND để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh.

(iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m<sup>2</sup> sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch bất động sản. Căn cứ quyết định 112/QĐ-CTHADS ngày 04/01/2019 của Cục thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội về việc ủy thác thi hành án (Vụ án Ô. Hoàng Ngọc Sáu - VNLand). Công ty đã điều chỉnh số liệu theo phán quyết phải thu Ông Sáu 19.084.985.308 đồng.

(iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư HTP đã thu được tiền với phần phí môi giới HTP được hưởng từ việc phân phối thành công. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận

khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(vi) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng, trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(vii) Khoản phải thu phản ánh tiền lãi đối với khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay. Căn cứ vào Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, Ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty còn nợ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tiền thi công công trình Chung cư B1 Trường Sa với số tiền lớn hơn số tiền mà Ông Nguyễn Thế Giang đang nợ Công ty. Theo biên bản xác nhận này, các bên đã đồng ý trên nguyên tắc việc bù trừ công nợ, do đó, đến thời điểm 31/12/2014, Công ty quyết định hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đã trích lập đối với khoản của Ông Nguyễn Thế Giang vay. Tuy nhiên, trong Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên, các bên chưa thống nhất được mức tính lãi phạt đối với khoản vay và các khoản phải trả quá hạn. Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(viii) Bao gồm chủ yếu là khoản phải thu đối với cán bộ, nhân viên đã nghỉ việc ở Công ty từ trước thời điểm ngày 31/12/2013 và các khoản phải thu tồn đọng của Ban quản lý Dự án phía Nam. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(ix) Là các khoản phải thu Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty. Đến thời điểm 30/06/2019, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

*Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.5*

**7. NỢ XẤU**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>58.550.961.236</b>	<b>5.920.910.547</b>	<b>44.938.901.362</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>1.248.528.636</b>	<b>0</b>	<b>1.248.528.636</b>	<b>0</b>
Công ty CP Nhon Trạch 2	1.140.250.000	0	1.140.250.000	0
Công ty CP Licogi 16	100.174.136	0	100.174.136	0
Các đối tượng khác	8.104.500	0	8.104.500	0
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>2.491.685.520</b>	<b>0</b>	<b>2.491.685.520</b>	<b>0</b>
Công ty TNHH Kiến trúc Jina (Ô.Sáu)	983.888.640	0	983.888.640	0
Công ty CP Tư vấn xây dựng Thăng Long	571.958.000	0	571.958.000	0
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ năng lượng Dầu khí Việt Nam	183.155.800	0	183.155.800	0
Các đối tượng khác	752.683.080	0	752.683.080	0
	<b>7.306.832.218</b>	<b>3.259.282.562</b>	<b>4.077.983.393</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Tạm ứng</b>				
Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	0	2.184.778.985	6.000.000
Đình Ngọc Bình	835.081.564	0	835.081.564	0
Các đối tượng khác	4.286.971.669	3.259.282.562	1.058.122.844	0
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>47.503.914.862</b>	<b>2.661.627.985</b>	<b>37.120.703.813</b>	<b>0</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam	821.201.200	0	11.217.702.973	0
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	0	4.647.859.576	0

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

**Báo cáo tài chính tổng hợp**

2A Đỗ Quang, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn	3.388.587.591	0	3.388.587.591	0
Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	0	2.733.965.290	0
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	0	2.400.000.000	0
Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	0	1.489.916.210	0
Nguyễn Thế Giang	1.305.275.904	0	1.305.275.904	0
Trần Tiến Dũng	1.301.199.000	0	1.301.199.000	0
Nguyễn Duy Trinh	1.073.850.000	0	1.073.850.000	0
Trần Việt Hùng	1.059.398.420	0	1.059.398.420	0
Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	0	6.502.948.849	0
Các đối tượng khác	8.197.676.363	2.661.627.985	0	0

**8. Hàng tồn kho**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá bất động sản	22.570.630.267	0	26.642.996.080	0
Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh (*)	22.570.630.267	0	26.642.996.080	0
	<b>22.570.630.267</b>	<b>0</b>	<b>26.642.996.080</b>	<b>0</b>

(\*) Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng thuộc Lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt đầu tư từ năm 2009 theo Quyết định số 235A PVPL/QĐ-HĐQT, tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 535 tỷ đồng. Đến ngày 19/01/2015, theo Nghị quyết số 02/2015/NQ-HĐQT phê duyệt hồ sơ Thiết kế kỹ thuật và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Linh Tây. Đến ngày 31/12/2018, dự án đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao nốt các căn hộ còn lại cho khách hàng.

**9. Chi phí trả trước**

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>131.719.637</b>	<b>80.014.348</b>
Chi phí thuê VP ngắn hạn	106.739.222	0
Chi phí môi giới	0	44.586.500
Chi phí trả trước khác	24.980.415	35.427.848
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.138.658.817</b>	<b>1.841.257.957</b>
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	1.055.729.500	1.640.563.297
Chi phí sửa chữa văn phòng	0	118.985.886
Chi phí trả trước khác	82.929.317	81.708.774

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	3.578	0	35.946.236	0	0	35.942.658
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.331.797.411	0	0	0	6.331.797.411	0
Thuế thu nhập cá nhân	0	104.403.298	48.848.028	47.936.642	0	105.314.684
Các loại thuế khác	305.869.085	738.560	1.934.930	1.738.560	304.934.155	0
<b>Cộng</b>	<b>6.637.670.074</b>	<b>105.141.858</b>	<b>86.729.194</b>	<b>49.675.202</b>	<b>6.636.731.566</b>	<b>141.257.342</b>

1020  
 CÔNG  
 T  
 KIẾ  
 .TH  
 VIỆ  
 TỬ

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	0	1.475.134.910	721.651.491	2.196.786.401
Mua trong kỳ	0	0	320.000.000	320.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	792.509.091	0	0	792.509.091
Số dư cuối kỳ	792.509.091	1.475.134.910	1.041.651.491	3.309.295.492
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm		414.881.980	721.651.491	1.136.533.471
Khấu hao trong kỳ	3.863.636	92.195.910	10.686.667	106.746.213
Tăng khác	0	0	0	0
Số dư cuối kỳ	3.863.636	507.077.890	732.338.158	1.243.279.684
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	0	1.060.252.930	0	1.060.252.930
Tại ngày cuối kỳ	788.645.455	968.057.020	309.313.333	2.066.015.808

## 12. Tài sản dở dang dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV 4.4 (*)	40.417.410.757	0	40.201.785.757	0
Các khoản khác	312.649.331	0	312.649.331	0
<b>Cộng</b>	<b>40.730.060.088</b>	<b>0</b>	<b>40.514.435.088</b>	<b>0</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2019, dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ. Công ty chưa xem xét đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án này. Tại ngày 30/06/2019, Công ty không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

2A Đỗ Quang, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính tổng hợp**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

**13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>214.496.786.168</b>	<b>(26.763.574)</b>	<b>214.496.786.168</b>	<b>(26.763.574)</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (i)	214.496.786.168	(26.763.574)	214.496.786.168	(26.763.574)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>(22.499.343.521)</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>(19.654.255.973)</b>
Công ty CP Dầu tư và Khoáng sản Hà Yên (ii)	6.000.000.000	0	6.000.000.000	0
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lăng Cỏ	1.600.000.000	(133.770.415)	1.600.000.000	(133.770.415)
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (iii)	24.400.000.000	(22.365.573.106)	24.400.000.000	(19.520.485.558)
<b>Cộng</b>	<b>246.496.786.168</b>	<b>(22.526.107.095)</b>	<b>246.496.786.168</b>	<b>(19.681.019.547)</b>

(i) Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010051043 ngày 12 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Đến thời điểm 30/06/2019, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt trong công ty này là 47%.

(ii) Công ty CP Dầu tư và Khoáng sản Hà Yên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5200888141 ngày 20/04/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Yên Bái cấp. Tổng vốn điều lệ là 60.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 6.000.000.000 đồng chiếm 10%. Đến thời điểm 30/06/2019, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt trong Công ty này là 10%.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tổng số vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp của các cổ đông sáng lập (04 cổ đông) là 25.000.000.000 đồng. Tuy nhiên tính đến ngày 30/06/2019, vốn góp còn thiếu của các cổ đông sáng lập là 9,5 tỷ đồng (bao gồm: Công ty cổ phần PIV góp thiếu là 8 tỷ đồng và cổ đông Vũ Anh Tú chưa góp là 1,5 tỷ đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt chiếm 9,77% vốn thực góp đến thời điểm 30/06/2019.

(\*) Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (PVT) 100 tỷ đồng tương ứng với tăng khoản mục phải trả khác. Đây là số tiền mà Công ty phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Số tiền 100 tỷ đồng nêu trên tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần mà Công ty đang hạch toán vẫn chưa hoàn thành thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này.

Ngày 20/12/2018 Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự đã có công văn số 911/CTHADS gửi Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

2A Đỗ Quang, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính tổng hợp**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Thông đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông ngân chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân đối với số cổ phần của Công ty CP Dầu khí Viễn Thông tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là 5.817.600 cổ phần cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Quyết định số 30/QĐ-CTHADS ngày 30/12/2018 cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là 6.302.400 cổ phần; Quyết định số 103/QĐ-CTHADS ngày 11/06/2019 cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản 5.817.600 cổ phần.

Các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác không thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/06/2019, Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính của năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của các đơn vị này để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập (nếu có). Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đã được lập trên cơ sở thận trọng và đầy đủ nhất.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể.

## 14. Phải trả người bán

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603	13.933.972.603
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	661.027.781	661.027.781	761.027.781	761.027.781
Các đối tượng khác	2.050.518.881	2.030.154.881	1.909.259.988	1.909.259.988
<b>Cộng</b>	<b>18.385.319.265</b>	<b>18.364.955.265</b>	<b>18.344.060.372</b>	<b>18.344.060.372</b>

## 15. Người mua trả tiền trước

	Cuối kỳ	Đầu năm
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 TP. Hồ Chí Minh	22.931.767.525	16.535.470.005
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức – HCM	5.744.753.117	11.997.901.993
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	0	4.316.762.236
Các đối tượng khác	3.217.822.354	3.207.075.155
<b>Cộng</b>	<b>31.894.342.996</b>	<b>36.057.209.389</b>

## 16. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	15.029.185.048	15.029.185.048
Trích trước chi phí Dự án Linh Tây	5.209.478.028	5.209.478.028
Thuê bảo vệ trụ sở	110.274.545	110.274.545
Thuê xe oto	120.000.000	120.000.000
Chi phí phải trả khác	4.800.000	17.890.909
<b>Cộng</b>	<b>20.473.737.621</b>	<b>20.486.828.530</b>

## 17. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>960.000</b>	<b>2.400.000</b>
Doanh thu nhận trước tiền phí dịch vụ	960.000	2.400.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>322.956.723</b>	<b>386.293.309</b>
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê nhà	322.956.723	386.293.309

## 18. Phải trả khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>119.131.480.855</b>	<b>119.309.185.148</b>
Kinh phí công đoàn	82.793.794	91.539.310
Bảo hiểm y tế, thất nghiệp	0	436.202.446
Phải trả, phải nộp khác	119.048.687.061	118.781.443.392
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam	1.383.057.828	1.383.057.828
Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội	99.978.400.000	99.978.400.000
Các đối tượng khác	11.333.909.233	11.053.654.602
Dư có TK 138	0	13.010.962
<b>b) Dài hạn</b>	<b>629.203.500</b>	<b>628.254.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	629.203.500	628.254.000

**19. Dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả dài hạn

**Cộng**

	Cuối kỳ	Đầu năm
	2.242.479.691	2.242.479.691
<b>Cộng</b>	<b>2.242.479.691</b>	<b>2.242.479.691</b>

Dự phòng phải trả của Công ty phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam.

**20. Vốn chủ sở hữu**

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

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>(290.356.506.797)</b>	<b>222.319.405.958</b>
Lãi/(lỗ) trong năm trước	0	0	24.356.682.785	24.356.682.785
Tăng khác (*)	0	0	7.273.161.165	7.273.161.165
Giảm khác	0	0	(17.530.818)	(17.530.818)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>(258.744.193.665)</b>	<b>253.931.719.090</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>(258.744.193.665)</b>	<b>253.931.719.090</b>
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	0	0	(3.979.464.077)	(3.979.464.077)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>(262.723.657.742)</b>	<b>249.952.255.013</b>

(\*) Tăng khác bao gồm 7.273.161.165 đồng hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của các căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao trong năm.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn của các cổ đông

**Cộng**

	Cuối kỳ	Đầu năm
	500.000.000.000	500.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp cuối kỳ

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước

	Kỳ này	Kỳ trước
	500.000.000.000	500.000.000.000
	500.000.000.000	500.000.000.000
	500.000.000.000	500.000.000.000
	0	0
	0	0

**d) Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

	Cuối kỳ	Đầu năm
	50.000.000	50.000.000
	50.000.000	50.000.000
	50.000.000	50.000.000
	50.000.000	50.000.000
	50.000.000	50.000.000

**e) Các quỹ của công ty**

Quỹ đầu tư phát triển

**Cộng**

	Cuối kỳ	Đầu năm
	12.675.912.755	12.675.912.755
<b>Cộng</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>12.675.912.755</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.396.702.949	64.090.233.918
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	302.075.998	216.663.068
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.486.020.649	3.518.268.907
<b>Cộng</b>	<b>9.184.799.596</b>	<b>67.825.165.893</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.072.365.813	71.017.250.844
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	984.402.673	446.704.919
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.524.841.302	1.729.166.015
<b>Cộng</b>	<b>7.581.609.788</b>	<b>73.193.121.778</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	369.181.814	696.985.491
Tiền chậm nộp theo tiến độ hợp đồng bán BĐS	254.946.630	1.088.951.915
<b>Cộng</b>	<b>624.128.444</b>	<b>1.785.937.406</b>

**6. Chi phí tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	21.681.822	3.673.112.365
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.845.087.548	0
<b>Cộng</b>	<b>2.866.769.370</b>	<b>3.673.112.365</b>

**7. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	44.586.500	0
Chi phí khác bằng tiền	0	247.068.493
<b>Cộng</b>	<b>44.586.500</b>	<b>247.068.493</b>

**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	182.700.000	16.530.000
Chi phí nhân công	1.469.578.878	2.134.414.108
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	70.190.921	23.867.073
Chi phí khấu hao tài sản cố định	106.746.213	92.195.910
Thuế, phí và lệ phí	16.500.000	4.000.000
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	0	4.627.452.662
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.672.150.960	927.924.815
Chi phí khác bằng tiền	7.929.043.490	1.178.850.787
<b>Cộng</b>	<b>11.446.910.462</b>	<b>9.005.235.355</b>

**9. Thu nhập khác**

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt thu được	173.510.327	0
Thu nhập từ hoa hồng đại lý không phải trả	8.150.291.100	0
Các khoản khác	11.346.324	0
<b>Cộng</b>	<b>8.335.147.751</b>	<b>0</b>

10. Chi phí khác	Kỳ này	Kỳ trước
Các khoản bị phạt	1.348.153	0
Bồi thường mất xe máy tại chung cư Linh Tây	180.000.000	0
Các khoản khác	2.315.595	(15.380.182.560)
<b>Cộng</b>	<b>183.663.748</b>	<b>(15.380.182.560)</b>

### 11. 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận thuần sau thuế	(3.979.464.077)	(1.127.252.132)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(3.979.464.077)	(1.127.252.132)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(80)</b>	<b>(23)</b>

## VIII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 01. Những khoản nợ tiềm tàng

Trong các kỳ trước, một số cá nhân là khách hàng mua căn hộ chung cư thuộc dự án Linh Tây (Petro VietNam GreenHouse) và dự án Petro Vietnam Landmark do Công ty là chủ đầu tư hoặc là bên phân phối có đơn khiếu kiện liên quan đến việc yêu cầu Công ty hủy hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hoàn trả số tiền đã đóng theo tiến độ cũng như giá trị lãi phạt chậm bàn giao nhà. Công ty đã tiến hành hòa giải, thanh lý hợp đồng và chấp nhận trả lại tiền đã nhận đối với một số khách hàng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, các khách hàng kiện tụng Công ty đã giải quyết hết, không phát sinh thêm khách kiện, còn một số khách hàng đang trong quá trình trả tiền, số tiền còn phải trả không đáng kể.

### 02. Những thông tin khác

Ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan an ninh Điều tra – Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với ông Hoàng Ngọc Sáu – nguyên chủ tịch HĐQT của Công ty vì đã có hành vi “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố đối với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty PVL với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính bán niên này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.

### 03. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

### 04. Thông tin hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

### 05. Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 và tại ngày 30/06/2019, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết

**Địa điểm**

TP. Hà Nội

**Thu nhập HĐQT, Ban kiểm soát**

Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

Cộng

	Kỳ này	Kỳ trước
	30.000.000	99.000.000
	<b>30.000.000</b>	<b>99.000.000</b>

**06. Công cụ tài chính**

**Các loại công cụ tài chính của Công ty**

**Tài sản tài chính**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.859.583.530	0	17.376.016.985	0
Phải thu khách hàng, phải thu khác	85.749.015.542	(52.630.050.689)	83.798.254.496	(44.932.901.362)
Các khoản cho vay	13.292.220.000	0	13.292.220.000	0
Đầu tư ngắn hạn	12.820.807.476	0	3.303.585.031	0
Đầu tư dài hạn	32.000.000.000	(22.526.107.095)	32.000.000.000	(19.681.019.547)
	<b>156.721.626.548</b>	<b>(75.156.157.784)</b>	<b>149.770.076.512</b>	<b>(64.613.920.909)</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay và nợ	0	0
Phải trả người bán, phải trả khác	138.118.503.620	138.281.499.520
Chi phí phải trả	20.473.737.621	20.486.828.530
	<b>158.592.241.241</b>	<b>158.768.328.050</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 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 các 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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán 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.

**a. Rủi ro thị trường:**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

- *Rủi ro về giá:* Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

35  
Đ  
TN  
EM  
AM  
T  
LI

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

2A Đỗ Quang, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính tổng hợp**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

- *Rủi ro về tỷ giá hối đoái:* Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

- *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.

**b. 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).

Tại ngày Cuối kỳ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.859.583.530	0	0	12.859.583.530
Phải thu khách hàng, phải thu khác	32.888.964.853	230.000.000	0	33.118.964.853
Các khoản cho vay	13.292.220.000	0		13.292.220.000
Đầu tư ngắn hạn	12.820.807.476	0	0	12.820.807.476
Đầu tư dài hạn	9.473.892.905	0	0	9.473.892.905
<b>Cộng</b>	<b>81.335.468.764</b>	<b>230.000.000</b>	<b>0</b>	<b>81.565.468.764</b>

Tại ngày Đầu năm	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.376.016.985	0	0	17.376.016.985
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.506.819.496	27.358.533.638	0	38.865.353.134
Các khoản cho vay	13.292.220.000	0	0	13.292.220.000
Đầu tư ngắn hạn	3.303.585.031	0	0	3.303.585.031
Đầu tư dài hạn	12.318.980.453	0	0	12.318.980.453
<b>Cộng</b>	<b>57.797.621.965</b>	<b>27.358.533.638</b>	<b>0</b>	<b>85.156.155.603</b>

**c. 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:

Tại ngày Cuối kỳ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Vay và nợ	0	0	0	0
Phải trả người bán, phải trả khác	137.489.300.120	629.203.500	0	138.118.503.620
Chi phí phải trả	20.473.737.621	0	0	20.473.737.621
	<b>157.963.037.741</b>	<b>629.203.500</b>	<b>0</b>	<b>158.592.241.241</b>

Tại ngày Đầu năm	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Vay và nợ	0	0	0	0
Phải trả người bán, phải trả khác	137.653.245.520	628.254.000	0	138.281.499.520
Chi phí phải trả	20.486.828.530	0	0	20.486.828.530
	<b>158.140.074.050</b>	<b>628.254.000</b>	<b>0</b>	<b>158.768.328.050</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là cao. 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.

**07. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Ngoài ra, một số số liệu so sánh chỉ tiêu số đầu năm đã được điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, các thông tin điều chỉnh cụ thể như sau:

**Số liệu trước điều chỉnh hồi tố và sau điều chỉnh hồi tố trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp**

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Số đã trình bày	Số điều chỉnh	Số trình bày lại
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	72.190.516.139	(1.823.711.415)	70.366.804.724
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	220.496.786.168	(6.000.000.000)	214.496.786.168
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26.000.000.000	6.000.000.000	32.000.000.000
Mã số	NGUỒN VỐN	Số đã trình bày	Số điều chỉnh	Số trình bày lại
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	38.000.246.921	(1.943.037.532)	36.057.209.389
319	Phải trả ngắn hạn khác	119.326.535.148	(17.350.000)	119.309.185.148
342	Dự phòng phải trả dài hạn	2.123.153.574	119.326.117	2.242.479.691
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.220.006.668	17.350.000	24.237.356.668
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	24.220.006.668	17.350.000	24.237.356.668

1. Trả trước người bán ngắn hạn giảm 1.823.711.415 đồng do ghi nhận bổ sung giá vốn căn hộ 605C của Dự án Petro Vietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận trong năm 2018.
2. Người mua trả tiền trước giảm 1.943.037.532 đồng do ghi nhận bổ sung doanh thu căn hộ 605C của Dự án Petro Vietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận trong tháng 12/2018.
3. Phải trả ngắn hạn khác giảm 17.350.000 đồng do trong năm 2018 Công ty đã ghi nhận khoản chi phí này vào giá vốn của Chung cư Linh Tây trong khi đây là khoản bảo trì thang máy, mua vật tư sửa chữa phục vụ Chung cư.
4. Dự phòng phải trả dài hạn tăng 119.326.117 đồng do trích thêm dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lãi của căn hộ 605C chung cư DA Petro Vietnam Landmark đã bàn giao trong năm 2018.
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 17.350.000 đồng do xác định lại kết quả kinh doanh qua ảnh hưởng bởi các bút toán điều chỉnh hồi tố.
6. Đầu tư vào công ty liên kết và khoản đầu tư dài hạn khác giảm và tăng 6.000.000.000 đồng do phân loại lại khoản đầu tư.



**08. Phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà đất Việt được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để ban hành vào ngày 12 tháng 08 năm 2019.

Người lập biểu

**Lê Thu Trang**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 08 năm 2019

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Hương Nhung**



Chủ tịch HĐQT

**Trần Quốc Huy**

