

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

**(đã được kiểm toán)**



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	6 - 9
Báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	11
Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 37

## **BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

### **THÔNG TIN 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.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

### **BAN ĐIỀU HÀNH**

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 ngày 16/4/2019
Ông Nguyễn Xuân Việt	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/06/2019

### **BAN KIỂM SOÁT**

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

**Trụ sở đăng ký** Số 02-Phố Đỗ Quang, quận Cầu giấy, thành phố Hà nội

**Công ty Kiểm toán** Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính Tổng hợp của Công ty cổ Đầu tư Nhà Đất Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”), phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

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;

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
Số 02 – Phố Đỗ Quang, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được duy trì để thể hiện tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Văn phòng Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty được trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính Tổng hợp của Công ty đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2019, kết quả kinh doanh tổng hợp, lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực 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.

Thay mặt Ban Điều hành



**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**  
**Trần Quốc Huy**  
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2020

Số : 143./BCKT/TC/NV8

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: - Các Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt**

**- Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt**

### **Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính Tổng hợp**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính Tổng hợp Công ty cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được lập ngày 10/01/2020, từ trang 6 đến trang 37 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính đã được Ban Điều hành phê duyệt.

### **Trách nhiệm của Ban Điều hành**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

- Tại thời điểm 31/12/2019, đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, công ty chưa nhận được Báo cáo tài chính của các công ty nhận vốn đầu tư. Nên chúng tôi không có cơ sở để xem xét trích lập bổ sung cũng như hoàn nhập dự phòng (nếu có) đối với các khoản đầu tư này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản đầu tư này hay không.

- Liên quan đến việc ghi nhận 100.000.000.000 đ theo quyết định của Tòa Án, sau khi ghi nhận lại giá trị khoản đầu tư do các quyết định của các Cơ quan tố tụng, Công ty chưa thực hiện được các thủ tục pháp lý cần thiết để xác lập quyền sở hữu hợp pháp đối với số cổ phần tương ứng (Tổng số cổ phần 6.302.400. Trong đó: 1.425.567 cổ phần theo vốn góp thực tế và 4.876.833 cổ phần là quyền góp vốn) tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông.

#### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả kiểm toán, ngoại trừ các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

- 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.

- Theo quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 30/QĐ-CTHADS của Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự thì 6.302.400 cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông của Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt (số cổ phần này hiện đang đứng tên Công ty CP Xây dựng Minh Ngân) không được chuyển dịch, sang nhượng tài sản nêu trên cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của cơ quan thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

#### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính Tổng hợp của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính này vào ngày 19/01/2019.

Báo cáo này thay thế cho Báo cáo Kiểm toán số 105/BCKT/TC/NV8 ngày 17/01/2020 đã phát hành, bởi lý do bổ sung Phụ lục số 04 nhằm thuyết minh cho nội dung đã trình bày tại Thuyết minh V. 19.1-Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu. Các thông tin khác không thay đổi.



**Ths Nguyễn Bảo Trung**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :  
**0373 - 2018 - 126 - 1**

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**  
Hà Nội, Ngày 07 tháng 02 năm 2020

**Trần Thị Chúc**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :  
**3278-2020-126-1**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>174.281.649.841</b>	<b>156.989.506.664</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01	<b>17.928.913.163</b>	<b>17.376.016.985</b>
111	1. Tiền		4.010.542.396	9.010.022.388
112	2. Các khoản tương đương tiền		13.918.370.767	8.365.994.597
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.02	<b>9.408.400.000</b>	<b>3.303.585.031</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.608.400.000	
122	2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh ( * )			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.800.000.000	3.303.585.031
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>114.217.798.000</b>	<b>94.991.407.720</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	13.165.354.404	2.967.323.243
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.04	69.505.361.297	70.366.804.724
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.05	13.292.220.000	13.292.220.000
136	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	V.06	70.354.912.988	53.297.397.615
137	7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.07	(52.130.050.689)	(44.932.901.362)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		30.000.000	563.500
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.08	<b>19.209.491.101</b>	<b>26.642.996.080</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.209.491.101	26.642.996.080
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.517.047.577</b>	<b>14.675.500.848</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.09	124.433.222	80.014.348
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.755.879.211	7.957.816.426
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	6.636.735.144	6.637.670.074
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>255.578.968.419</b>	<b>297.816.644.358</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>6.270.000.000</b>	<b>27.533.533.638</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.03		27.268.533.638
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn			
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.06	6.270.000.000	265.000.000
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.896.368.990</b>	<b>1.060.252.930</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	1.896.368.990	1.060.252.930
222	- Nguyên giá		3.309.295.492	2.196.786.401
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(1.412.926.502)	(1.136.533.471)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình			
228	- Nguyên giá			
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>40.988.314.983</b>	<b>40.514.435.088</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	V.11	40.988.314.983	40.514.435.088
242	2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang			
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.02	<b>205.939.230.892</b>	<b>226.815.766.621</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		202.465.337.987	214.496.786.168
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26.000.000.000	32.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ( * )		(22.526.107.095)	(19.681.019.547)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>485.053.554</b>	<b>1.892.656.081</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.09	433.655.430	1.841.257.957
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		51.398.124	51.398.124
268	4. Tài sản dài hạn khác			
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>429.860.618.260</b>	<b>454.806.151.022</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>195.190.526.627</b>	<b>200.874.431.932</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>192.090.598.247</b>	<b>197.617.404.932</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	18.319.185.484	18.344.060.372
312	2. Người mua trả trước ngắn hạn	V.13	31.071.347.313	36.057.209.389
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	109.835.127	105.141.858
314	4. Phải trả công nhân viên		3.039.394.800	3.311.329.635
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	20.473.737.621	20.486.828.530
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			2.400.000
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	119.077.097.902	119.309.185.148
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn			
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi		-	1.250.000
323	13. Quỹ Bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.099.928.380</b>	<b>3.257.027.000</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
332	2. Người mua trả trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.17	228.245.189	386.293.309
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.16	629.203.500	628.254.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn			
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế TNDN hoàn lại phải trả			
342	12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	V.18	2.242.479.691	2.242.479.691
343	13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>234.670.091.633</b>	<b>253.931.719.090</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.19	<b>234.670.091.633</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			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ ( * )		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		12.675.912.755	12.675.912.755
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp đổi mới doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(278.005.821.122)	(258.744.193.665)
421a	LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(270.775.641.846)	(283.100.876.450)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(7.230.179.276)	24.356.682.785
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>429.860.618.250</b>	<b>454.806.151.022</b>



Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Thị Hương Nhung  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP**  
Năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	14.610.074.157	95.435.651.195
02	2. Các khoản giảm trừ			
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.02	14.610.074.157	95.435.651.195
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.03	13.791.621.667	102.577.588.064
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		818.452.490	(7.141.936.869)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.04	1.816.081.855	13.052.003.859
22	7. Chi phí tài chính	VI.05	2.941.534.761	(16.161.261.129)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay			
25	8. Chi phí bán hàng		44.586.500	292.155.041
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.06	14.870.592.159	12.811.080.588
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		(15.222.179.075)	8.968.092.490
31	11. Thu nhập khác	VI.07	8.336.590.981	5.546.028
32	12. Chi phí khác	VI.08	344.591.182	(15.383.044.267)
40	13. Lợi nhuận khác		7.991.999.799	15.388.590.295
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(7.230.179.276)	24.356.682.785
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09		
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.10		
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(7.230.179.276)	24.356.682.785
61	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	(145)	487
62	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.11	(145)	487



Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Thị Hương Nhung  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
Năm 2019  
(Theo phương pháp gián tiếp)

<i>Đơn vị tính: đồng</i>				
Mã số	Chỉ tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(7.230.179.276)</b>	<b>24.356.682.785</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>8.907.427.344</b>	<b>(30.639.677.784)</b>
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		276.393.031	184.391.820
03	- Các khoản dự phòng		10.042.236.875	(18.910.845.749)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.411.202.562)	(11.913.223.855)
08	<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.677.248.068</b>	<b>(6.282.994.999)</b>
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		1.496.451.207	67.376.958.881
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		6.959.625.084	17.940.784.000
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(5.682.655.305)	(204.353.421.985)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		1.363.183.653	1.661.694.748
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.250.000)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>5.812.602.707</b>	<b>(123.656.979.355)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.112.509.091)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(11.558.400.000)	(17.303.585.031)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		-	6.247.780.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(6.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác		6.000.000.000	126.300.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.411.202.562	725.723.855
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(5.259.706.529)</b>	<b>109.969.918.824</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>552.896.178</b>	<b>(13.687.060.531)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>17.376.016.985</b>	<b>31.063.077.516</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>17.928.913.163</b>	<b>17.376.016.985</b>



Lê Thu Trang  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Thị Hương Nhung  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

( Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### 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 17 tháng 05 năm 2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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 kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng, kể từ ngày 01/01 đến ngày 31/12

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

Trong năm tài chính, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 31/12/2019, 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%

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có 02(hai) 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 QL điều hành Dự án CV4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

#### 7 Tuyên bố về khả năng so sánh

Báo cáo tài chính được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

### II NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### 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/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

#### 3 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính tổng hợp của công ty được lập trên cơ sở cộng hợp các chỉ tiêu tài chính của Văn phòng công ty và của các chi nhánh trực thuộc.

Báo cáo tài chính của các Chi nhánh được lập cho cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính Công ty. Trong trường hợp cần thiết Báo cáo tài chính của các Chi nhánh được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Chi nhánh là giống nhau.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

### IV CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính được ghi nhận theo hướng dẫn tại Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính – “ Hướng dẫn Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính”.

### ***Ghi nhận ban đầu***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền, các khoản đầu tư, phải thu khách hàng, phải thu khác.

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

Công nợ tài chính của công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả.

### ***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

Hiện tại chưa có quy định, hướng dẫn về đánh giá lại công cụ tài chính sau lần ghi nhận ban đầu.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **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

### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con, Công ty liên kết sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được

hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù đắp cho các khoản lỗ trước đó đã được trích lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí có liên quan. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù đắp cho các khoản lỗ trước đó đã được trích lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập..

***Các khoản cho vay:*** Các khoản cho vay theo kế 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 kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

#### **4 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu**

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, 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, liên doanh, liên kết).

b. 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 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7/12/2009. Nay đã thay thế bởi Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019, áp dụng từ ngày 10/10/2019.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi kết thúc niên độ kế toán.

#### **5 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần 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 khác liên quan trực tiếp phát sinh để có được hàng tồn ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

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

#### **6 Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu 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.

Phương pháp khấu hao áp dụng : TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

#### **7 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

a. 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).

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 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.

#### **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.

#### **11 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu**

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

Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được phân phối từ lợi nhuận sau thuế của công ty, trong quá trình hoạt động, các nguồn quỹ này được quản lý và sử dụng theo điều lệ của công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### **12 Nguyên tắc kế toán 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 cung cấp dịch vụ**

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các doanh nghiệp ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về:

- + Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;
- + Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

#### **c. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

#### **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 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.

### **13 Nguyên tắc kế toán Giá vốn**

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.

### **14 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, Chi phí bán hàng**

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...)

**15 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế**

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

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

V . Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán

Đơn vị tính: đồng

01 . TIỀN	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	697.842.959	3.417.499.149
Tiền gửi không kỳ hạn	3.312.699.437	5.592.523.239
Tiền và tương đương tiền	13.918.370.767	8.365.994.597
<b>Cộng</b>	<b>17.928.913.163</b>	<b>17.376.016.985</b>

02 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Phụ lục số 01)

03 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	13.165.354.404	2.967.323.243
Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	100.174.136
Các đối tượng khác (Phải thu mua bán căn hộ)	11.924.930.268	1.726.899.107
b) Dài hạn		27.268.533.638
Các đối tượng khác (Phải thu mua bán căn hộ)		27.268.533.638
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>13.165.354.404</b>	<b>30.235.856.881</b>

04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
C/ty CP BĐS XL Dầu khí Việt Nam [1]	32.839.588.272	32.839.588.272
C/ty CP XL BĐS Điện lực Dầu khí VN [2]	17.704.538.951	17.704.538.951
Công ty TNHH Quảng Phát [3]	13.300.000.000	13.300.000.000
Các đối tượng khác	5.661.234.074	6.522.677.501
<b>Cộng</b>	<b>69.505.361.297</b>	<b>70.366.804.724</b>

- [1] Giá trị công nợ liên quan đến hợp đồng số 96/HĐ/PVCLAND-PVL ngày 28/12/2010 về việc mua 141 căn hộ Dự án Petro Landmark. Các bên đang tiến hành đối chiếu công nợ có liên quan, nhưng có một số nội dung chưa thống nhất.
- [2] Giá trị trả trước cho bên bán liên quan đến hợp đồng số 43/2009/HĐXD/PVLPL-PVPLC ngày 08/05/2009 về việc thi công Công trình B1 Trường Sa. Hiện tại Công trình này đã hoàn thành.
- [3] Giá trị ứng trước(35%) theo Hợp đồng số 1210/2018/HĐMB/QP-VPRO ngày 12/10/2018 về việc mua bán các loại đá khối. Thời gian thực hiện hợp đồng 2018-2019. Theo thông tin của Ban Giám đốc, do bên bán chưa cung cấp được loại đá khối đạt tiêu chuẩn nên hợp đồng chưa thực hiện.

05 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

Ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông [*]	13.292.220.000	13.292.220.000
<b>Cộng</b>	<b>13.292.220.000</b>	<b>13.292.220.000</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 Đàn Plaza. Hoạt động cho vay không lãi suất.

**06 . PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>70.354.912.988</b>	<b>(49.324.530.761)</b>	<b>53.297.397.615</b>	<b>(40.350.385.101)</b>
<b>Tạm ứng</b>	<b>15.702.846.184</b>	<b>(3.910.300.307)</b>	<b>14.428.786.473</b>	<b>(3.966.940.307)</b>
Nguyễn Văn Quyết [1]	2.178.778.985	(2.178.778.985)	2.184.778.985	(2.178.778.985)
Đình Ngọc Bình [1]	835.081.564	(835.081.564)	835.081.564	(835.081.564)
Bùi Quang Minh [2]	3.330.000.000			
Nguyễn Lê Đình Khánh [2]	3.000.000.000			
Nguyễn Việt Trung [2]	2.495.000.000			
Lương Thị Việt Hằng			10.000.000.000	
Các đối tượng khác	3.863.985.635	(896.439.758)	1.408.925.924	(953.079.758)
<b>Phải thu khác</b>	<b>53.990.890.871</b>	<b>(45.414.230.454)</b>	<b>38.345.448.821</b>	<b>(36.383.444.794)</b>
C/ty CP Bất động sản Việt Nam [3]	321.201.200	(321.201.200)	11.217.702.973	(11.217.702.973)
C/ty CP ĐTTMDV Hưng Thịnh Phát [4]	4.647.859.576	(4.647.859.576)	4.647.859.576	(4.647.859.576)
Công ty CP Xây lắp BDS Dầu khí VN [5]	3.388.587.591	(3.388.587.591)	3.388.587.591	(3.388.587.591)
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt [6]	2.400.000.000	(2.400.000.000)	2.400.000.000	(2.400.000.000)
Hoàng Ngọc Sáu [7]	19.084.985.308	(19.084.985.308)		
Các đối tượng khác	24.148.257.196	(15.571.596.779)	16.691.298.681	(14.729.294.654)
<b>Dư nợ TK 338</b>	<b>661.175.933</b>		<b>523.162.321</b>	
<b>Dài hạn</b>	<b>6.270.000.000</b>		<b>265.000.000</b>	
Ký cược ký quỹ	320.000.000		265.000.000	
C/ty CP ĐTXD TMDV Lạng Sơn(Hợp tác KD)	5.950.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>76.624.912.988</b>	<b>(49.324.530.761)</b>	<b>53.562.397.615</b>	<b>(40.350.385.101)</b>

- [1] Tạm ứng cho CBNV từ 2010-2013.
- [2] Tạm ứng thực hiện triển khai phát triển các dự án
- [3] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu về việc thuê không hơn 1.000 m<sup>2</sup> sàn của C/ty CP BDS Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch BĐS.
- [4] 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 uỷ quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty.
- [5] 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.
- [6] 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, 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.
- [7] 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



07 . NỢ XẤU (Xem phụ lục số 02)

08 . HÀNG TỒN KHO

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản				
[*]	19.209.491.101		26.642.996.080	
<b>Cộng</b>	<b>19.209.491.101</b>		<b>26.642.996.080</b>	

[\*] - Giá trị các căn hộ và sàn thương mại Dự án Chung cư Linh Tây chưa bàn giao

	Số cuối năm	Số đầu năm
09 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC		
a) Ngắn hạn	124.433.222	80.014.338
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	124.433.222	80.014.338
b) Dài hạn	433.655.430	1.841.257.967
Chi phí thuê văn phòng		1.640.563.297
Chi phí sửa chữa		118.985.886
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	433.655.430	81.708.784
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>558.088.652</b>	<b>1.921.272.305</b>

09 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	1.475.134.910	721.651.491	2.196.786.401
Mua trong năm		1.112.509.091	1.112.509.091
Số cuối năm	1.475.134.910	1.834.160.582	3.309.295.492
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	414.881.980	721.651.491	1.136.533.471
Khấu hao năm	184.391.820	92.001.211	276.393.031
Số cuối năm	599.273.800	813.652.702	1.412.926.502
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	1.060.252.930		1.060.252.930
Số cuối năm	875.861.110	1.020.507.880	1.896.368.990

	Số cuối năm	Số đầu năm
11 . TÀI SẢN DỜ DANG		
Chi phí SXKD dở dang dài hạn		
Dự án TTTM DV VHTT CV 4.4 [*]	40.675.665.652	40.201.785.757
Chi phí SXKD dở dang khác	312.649.331	312.649.331
<b>Cộng</b>	<b>40.988.314.983</b>	<b>40.514.435.088</b>

[\*] Dự án CV4.4 đã từ lâu không triển khai. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành các chủ trương để tái khởi động dự án này.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Viện Dầu khí Việt Nam [*]	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
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	565.000.000	761.027.781
Các nhà cung cấp khác.	2.080.412.881	1.909.259.988
<b>Cộng</b>	<b>18.319.185.484</b>	<b>18.344.060.372</b>

[\*] Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018 về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.972.603 đồng VPRO trả trong vòng 3 năm hoặc trong thời gian này VPRO chuyển nhượng được Dự án do VPRO đang sở hữu sẽ phải thanh toán ngay cho VPI. Hiện tại giữa hai bên đang không có sự thống nhất về số nợ phải trả này.

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2	22.931.767.525	16.535.470.005
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức	4.914.758.892	11.997.901.993
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn		4.316.762.236
Các đối tượng khác(Có số dư nhỏ hơn 10%)	3.224.820.896	3.207.075.155
<b>Cộng</b>	<b>31.071.347.313</b>	<b>36.057.209.389</b>

#### 14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối năm
<b>THUẾ PHẢI THU</b>	<b>6.637.670.074</b>		<b>934.930</b>	<b>6.636.735.144</b>
Thuế TNDN	6.331.579.678			6.331.579.678
Thuế khác	306.090.396		934.930	305.155.466
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>	<b>105.141.858</b>	<b>88.061.931</b>	<b>83.368.662</b>	<b>109.835.127</b>
Thuế TNCN	105.141.858	88.061.931	83.368.662	109.835.127

#### 15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí Công trình B1 Trường Sa	15.029.185.048	15.029.185.048
Chi phí Dự án Linh Tây	5.209.478.028	5.209.478.028
Chi phí phải trả khác	235.074.545	248.165.454
<b>Cộng</b>	<b>20.473.737.621</b>	<b>20.486.828.530</b>

16 . PHẢI TRẢ KHÁC	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>119.077.097.902</b>	<b>119.309.185.148</b>
Kinh phí công đoàn	25.124.076	17.302.562
Bảo hiểm y tế	330.107.821	287.360.596
Bảo hiểm thất nghiệp	167.390.450	148.841.850
Phải trả khác	118.535.429.798	118.842.669.178
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex [1]</i>	<i>6.353.320.000</i>	<i>6.353.320.000</i>
<i>Công ty CP Bất động sản Việt Nam [2]</i>	<i>1.383.057.828</i>	<i>1.383.057.828</i>
<i>Cục Thi hành án dân sự tp Hà Nội [3]</i>	<i>99.978.400.000</i>	<i>99.978.400.000</i>
<i>Phí bảo trì Dự án Linh Tây</i>	<i>7.750.480.920</i>	<i>8.167.825.580</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>3.070.171.050</i>	<i>2.960.065.770</i>
Dư có phải thu khác	7.513.581	13.010.962
Dư có tạm ứng	11.532.176	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>629.203.500</b>	<b>628.254.000</b>
Ký cược	629.203.500	628.254.000
<b>Cộng(a+b)</b>	<b><u>119.706.301.402</u></b>	<b><u>119.937.439.148</u></b>

- [1] Khoản phải trả 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 CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%.
- [2] Khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam là tiền Công ty thu hộ các cá nhân nộp các khoản phí khi mua căn hộ tại chung cư Petro Vietnam Landmark.
- [3] Khoản 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.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Dài hạn</b>		
Hoạt động cho thuê mặt bằng	228.245.189	386.293.309
<b>Cộng</b>	<b><u>228.245.189</u></b>	<b><u>386.293.309</u></b>

  

18 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI TRẢ	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng nợ phải trả dài hạn khác	2.242.479.691	2.242.479.691
<b>Cộng</b>	<b><u>2.242.479.691</u></b>	<b><u>2.242.479.691</u></b>

Dự phòng phải trả dài hạn 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.

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn Chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng Cộng
<b>Năm trước</b>				
1. Số dư đầu năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(290.356.506.797)	222.319.405.958
2. Số tăng trong năm			31.629.843.950	31.629.843.950
- Lãi trong năm			24.356.682.785	24.356.682.785
- Tăng khác			7.273.161.165	7.273.161.165
3. Số giảm trong năm			17.530.818	17.530.818
- Giảm khác			17.530.818	17.530.818
4. Số cuối năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(258.744.193.665)	253.931.719.090
<b>Năm nay</b>				
1. Số đầu năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(258.744.193.665)	253.931.719.090
2. Số tăng trong năm			(7.230.179.276)	(7.230.179.276)
- Lỗ năm nay			(7.230.179.276)	(7.230.179.276)
- Trích quỹ				
3. Số giảm trong năm			12.031.448.181	12.031.448.181
-Giảm khác(*)			12.031.448.181	12.031.448.181
4. Số cuối năm	500.000.000.000	12.675.912.755	(278.005.821.122)	234.670.091.633

Điều chỉnh lại việc ghi nhận khoản 100 tỉ theo quyết định của cơ quan tổ tụng đã hạch toán năm

[\*] 2018(Phụ lục số 04)

**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối năm	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
Các cổ đông		500.000.000.000		500.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>500.000.000.000</b>		<b>500.000.000.000</b>

19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000

19.4 Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại		
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP

19.5 Các Quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	12.675.912.755	12.675.912.755
<b>Cộng</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>12.675.912.755</b>

**VI THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC  
TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>01 . DOANH THU</b>		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	7.241.653.311	85.732.824.009
Hoạt động cung cấp dịch vụ	7.368.420.846	9.702.827.186
<b>Cộng</b>	<b>14.610.074.157</b>	<b>95.435.651.195</b>
<b>02 . DOANH THU THUẦN</b>		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	7.241.653.311	85.732.824.009
Hoạt động cung cấp dịch vụ	7.368.420.846	9.702.827.186
<b>Cộng</b>	<b>14.610.074.157</b>	<b>95.435.651.195</b>
<b>03 . GIÁ VỐN</b>		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	7.433.504.979	95.761.944.655
Hoạt động cung cấp dịch vụ	6.358.116.688	6.815.643.409
<b>Cộng</b>	<b>13.791.621.667</b>	<b>102.577.588.064</b>
<b>04 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi	846.760.846	725.723.855
Lãi thanh lý khoản đầu tư, Cn chứng khoán	564.441.716	11.187.500.000
Doanh thu tài chính khác	404.879.293	1.138.780.004
<b>Cộng</b>	<b>1.816.081.855</b>	<b>13.052.003.859</b>
<b>05 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Dự phòng đầu tư tài chính	2.845.087.548	(16.161.261.129)
Chi phí tài chính khác	96.447.213	
<b>Cộng</b>	<b>2.941.534.761</b>	<b>(16.161.261.129)</b>
<b>06 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí nhân viên	3.019.256.513	2.798.172.355
Chi phí khấu hao	276.393.031	184.391.820
Chi phí CCDC	137.198.336	61.122.440
Chi phí mua ngoài	3.389.571.541	2.633.430.713
Chi phí bằng tiền	851.023.411	718.463.384
Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu	7.197.149.327	6.415.499.876
<b>Cộng</b>	<b>14.870.592.159</b>	<b>12.811.080.588</b>
<b>07 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu theo Quyết định của Tòa án	8.150.291.100	
Thu nhập khác	186.299.881	5.546.028
<b>Cộng</b>	<b>8.336.590.981</b>	<b>5.546.028</b>
<b>08 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	344.591.182	5.016.733
Chi phí bồi thường (*)		(15.388.061.000)
<b>Cộng</b>	<b>344.591.182</b>	<b>(15.383.044.267)</b>

(\*) Chi phí khác năm trước giảm do điều chỉnh theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát mà trong năm 2017 Công ty đã hạch toán tăng chi phí khác.

09 CHI PHÍ THUẾ TNDN	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập trước thuế ( 1 )	(7.230.179.276)	24.356.682.785
Các khoản điều chỉnh tăng(2)		
<i>Chi phí không được trừ khác</i>		
Các khoản điều chỉnh giảm ( 3 )		
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	(7.230.179.276)	24.356.682.785
Thuế TNDN phải nộp(5=4x20%)		
Thuế TNDN hoãn lại		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	
<b>10 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	(7.230.179.276)	24.356.682.785
Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông(4=1+2-3)	(7.230.179.276)	24.356.682.785
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)(*)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	(145)	487
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	(145)	487

\* Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, công ty chưa có chủ trương phát hành thêm cổ phiếu

11 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	3.059.981.055	2.798.172.355
Chi phí CCDC	276.393.031	61.122.440
Chi phí Khấu hao	137.198.336	184.391.820
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.020.380.195	2.633.430.713
Chi phí bằng tiền khác	2.537.606.903	2.888.258.725
Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu	7.197.149.327	4.537.859.576
<b>Cộng</b>	<b>21.228.708.847</b>	<b>13.103.235.629</b>

## VIII THÔNG TIN KHÁC

### 01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**2.1 . CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông  
Trần Quốc Huy  
Bùi Quang Minh  
Nguyễn Việt Trung

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT

**2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**. Tạm ứng**

<b>Tổ chức - Cá nhân</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Trần Quốc Huy	3.360.000.000	
Bùi Quang Minh	3.330.000.000	
Nguyễn Việt Trung	2.725.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>9.415.000.000</b>	

**2.3 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a . Nợ phải thu về cho vay**

<b>Tên công ty</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	13.292.220.000	13.292.220.000
<b>Cộng</b>	<b>13.292.220.000</b>	<b>13.292.220.000</b>

**b . Nợ phải thu về tạm ứng**

<b>Tên công ty</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Trần Quốc Huy	2.750.020.000	
Bùi Quang Minh	3.330.000.000	
Nguyễn Việt trung	2.495.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>8.575.020.000</b>	

**03 THU NHẬP HĐQT và BAN GIÁM ĐỐC**

*Tiền lương và các khoản thu nhập khác*

**Cộng**

<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
1.066.281.997	1.075.061.663
<b>1.066.281.997</b>	<b>1.075.061.663</b>

**04 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục số 03)**

**05 . THUYẾT MINH THAY ĐỔI DO ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ**

<b>MS</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số đã trình bày</b>	<b>Số điều chỉnh</b>	<b>Số trình bày lại</b>
131	Trả trước người bán ngắn hạn	72.190.516.139	(1.823.711.415)	70.366.804.724
252	Đầu tư vào cty LD,LK	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
312	Người mua trả 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
421b	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến kỳ này	24.220.006.668	136.676.117	24.356.682.785

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.

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.

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.

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.

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.

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.

#### 06 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.



Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Thị Hương Nhung  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT



**.02 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Khoản mục đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 01	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc		Dự phòng
2.1 NGẮN HẠN	9.408.400.000	-	9.408.400.000	3.303.585.031	-	3.303.585.031
2.1.1 Đầu tư cổ phiếu	5.608.400.000	-	5.608.400.000			
C/ty CP Khang Minh Group[1]	5.608.400.000		5.608.400.000			
2.1.2 Tiền gửi tiết kiệm	3.800.000.000		3.800.000.000	3.303.585.031		3.303.585.031
2.2 DÀI HẠN	228.465.337.987	(22.526.107.095)	205.939.230.892	246.496.786.168	(19.681.019.547)	226.815.766.621
a) Đầu tư vào công ty L/kết	202.465.337.987	(26.763.574)	202.438.574.413	214.496.786.168	(26.763.574)	214.470.022.594
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí Viễn Thông [2]	202.465.337.987	(26.763.574)	202.438.574.413	214.496.786.168	(26.763.574)	214.470.022.594
b) Góp vốn vào đơn vị khác	26.000.000.000	(22.499.343.521)	3.500.656.479	32.000.000.000	(19.654.255.973)	12.345.744.027
C/ty CP Đầu tư KS Hà Yên				6.000.000.000		6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô [3]	1.600.000.000	(133.770.415)	1.466.229.585	1.600.000.000	(133.770.415)	1.466.229.585
Công ty CP Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam [4]	24.400.000.000	(22.365.573.106)	2.034.426.894	24.400.000.000	(19.520.485.558)	4.879.514.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.873.737.987</b>	<b>(22.526.107.095)</b>	<b>215.347.630.892</b>	<b>249.800.371.199</b>	<b>(19.681.019.547)</b>	<b>230.119.351.652</b>

[1] Đầu tư theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số Vpro-GMK01/2019 ngày 15/11/2019. Số lượng cổ phiếu đầu tư 400.000 CP, đơn giá mua 14.021 đ/CP. Thị giá cổ phiếu(GKM) tại ngày 31/12/2019 là 15.300 đ/CP

[2] 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. Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 58.176.000.000 đồng chiếm 24,24%. Đến thời điểm 31/12/2019, 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 chưa xác định được do ảnh hưởng bởi các quyết định tổ tụng có liên quan.

[3] Đầu tư theo Biên bản số 03/BB-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2008 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô.. Đây là giá trị góp đợt 1 theo Biên bản. Đã từ nhiều năm nay, Công ty Cổ phần Nhà Đất Việt không có thông tin kiểm soát đối với khoản đầu tư và tình hình hoạt động, khả năng tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô. Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty chưa được cung cấp được báo cáo tài chính của Công ty này.

[4] Tỷ lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết tại thời điểm 31/12/2019 của Công ty là 10%. Giá trị dự phòng được ghi nhận trên báo cáo tài chính ngày 31/12/2019 là giá trị tính theo Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty nhận vốn đầu tư. Công ty chưa có báo cáo tài chính năm 2019 để xem xét đánh giá.

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

Số 02 - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**PHỤ LỤC SỐ 02**

**07 NỢ XẤU**

TT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng
<b>I</b>	<b>Công nợ 131</b>	1.248.528.636	(1.248.528.636)		1.248.528.636	(1.248.528.636)	
	Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	(100.174.136)		100.174.136	(100.174.136)	
	Công ty CP Nhom Trạch 2	1.140.250.000	(1.140.250.000)		1.140.250.000	(1.140.250.000)	
	C/ty CP XD Dầu khí Nghệ An	770.000	(770.000)		770.000	(770.000)	
	TCT Điện lực Dầu khí Việt Nam	7.334.500	(7.334.500)		7.334.500	(7.334.500)	
<b>II</b>	<b>Công nợ 138</b>	44.584.558.239	(44.571.928.329)	12.629.910	36.396.074.704	(36.383.444.794)	12.629.910
	Ban QL Nhom Trạch - Đồng Nai	24.949.726	(24.949.726)		24.949.726	(24.949.726)	
	Ban ĐH Dự án VPI phía Nam	228.951.632	(228.951.632)		228.951.632	(228.951.632)	
	Bùi Bá Thiện	70.931.740	(70.931.740)		70.931.740	(70.931.740)	
	Bùi Bách	259.740	(259.740)		259.740	(259.740)	
	CN C/ty tại Quỳnh Lưu (TT DV						
	TM & KS Quỳnh Lưu Plaza)	240.923.591	(240.923.591)		240.923.591	(240.923.591)	
	Chu Ngọc Dũng	480.701.815	(480.701.815)		480.701.815	(480.701.815)	
	Công ty CP Bất động sản VN	321.201.200	(321.201.200)		11.217.702.973	(11.217.702.973)	
	Ông Hoàng Ngọc Sáu	19.084.985.308	(19.084.985.308)				
	Công ty CP tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	(2.400.000.000)		2.400.000.000	(2.400.000.000)	
	C/ty CP Xây lắp BĐS Điện lực Dầu						
	khí VN	3.388.587.591	(3.388.587.591)		3.388.587.591	(3.388.587.591)	
	Công ty CP ĐT TM DV Hưng						
	Thịnh Phát	4.647.859.576	(4.647.859.576)		4.647.859.576	(4.647.859.576)	
	Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	2.722.601.459	(2.722.601.459)		2.722.601.459	(2.722.601.459)	
	Lê Danh Trung	87.404.000	(87.404.000)		87.404.000	(87.404.000)	
	Lê Thiện Thảo	8.427.376	(8.427.376)		8.427.376	(8.427.376)	
	Lê Tiến Dũng	866.970	(866.970)		866.970	(866.970)	
	Lê Việt Hưng	43.386.785	(43.386.785)		43.386.785	(43.386.785)	
	Nguyễn Duy Trinh	1.073.850.000	(1.073.850.000)		1.073.850.000	(1.073.850.000)	

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

Số 02 - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**07 NỢ XẤU**

PHỤ LỤC SỐ 02

TT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng
	Nguyễn Mạnh Hà	55.471.500	(55.471.500)		55.471.500	(55.471.500)	
	Nguyễn Nam Sơn	330.000.000	(330.000.000)		330.000.000	(330.000.000)	
	Nguyễn Thu Hiền	26.200.000	(26.200.000)		26.200.000	(26.200.000)	
	Nguyễn Thu Trang	50.000.000	(50.000.000)		50.000.000	(50.000.000)	
	Nguyễn Thế Giang	1.305.275.904	(1.305.275.904)		1.305.275.904	(1.305.275.904)	
	Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	(1.489.916.210)		1.489.916.210	(1.489.916.210)	
	Nguyễn Đình Hải	771.153	(771.153)		771.153	(771.153)	
	Nguyễn Đình Hùng	826.590	(826.590)		826.590	(826.590)	
	Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	(2.733.965.290)		2.733.965.290	(2.733.965.290)	
	Phạm Phương Duy	207.680.221	(207.680.221)		207.680.221	(207.680.221)	
	Phạm Thanh Thùy	104.346.168	(94.967.970)	9.378.198	104.346.168	(94.967.970)	9.378.198
	Phạm Đình Nam	26.000.000	(26.000.000)		26.000.000	(26.000.000)	
	Bảo hiểm thất nghiệp của CBCNV	17.738.932	(14.487.220)	3.251.712	17.738.932	(14.487.220)	3.251.712
	Trương Thanh Hải	100.000.000	(100.000.000)		100.000.000	(100.000.000)	
	Trần Anh Dũng	1.783.959	(1.783.959)		1.783.959	(1.783.959)	
	Trần Tiến Dũng	1.301.199.000	(1.301.199.000)		1.301.199.000	(1.301.199.000)	
	Trần Tâm	389.152.000	(389.152.000)		389.152.000	(389.152.000)	
	Trần Việt Hùng	1.059.398.420	(1.059.398.420)		1.059.398.420	(1.059.398.420)	
	Trần Đức Trung	34.142.500	(34.142.500)		34.142.500	(34.142.500)	
	Trù Hoài Nam	1.000.000	(1.000.000)		1.000.000	(1.000.000)	
	Tương Thanh Tùng	1.250.496	(1.250.496)		1.250.496	(1.250.496)	
	Võ Việt Dũng	606.840	(606.840)		606.840	(606.840)	
	Vũ Hồng Việt	64.821.000	(64.821.000)		64.821.000	(64.821.000)	
	Đình Duy Kỳ Vũ	37.086.740	(37.086.740)		37.086.740	(37.086.740)	
	Đoàn Anh Tuấn	316.132.207	(316.132.207)		316.132.207	(316.132.207)	
	Đào Ngọc Thiện	103.904.600	(103.904.600)		103.904.600	(103.904.600)	

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

Số 02 - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**07 NỢ XẤU**

PHỤ LỤC SỐ 02

TT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng	Dư nợ gốc	Dự phòng	Giá trị sau dự phòng
III	Công nợ 141	4.050.540.307	(3.910.300.307)	140.240.000	4.050.540.307	(3.966.940.307)	83.600.000
	Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	(2.178.778.985)	6.000.000	2.184.778.985	(2.178.778.985)	6.000.000
	Ngô Quang Tuấn	608.178.197	(608.178.197)		608.178.197	(608.178.197)	
	Phạm Thị Bích Thủy	95.654.018	(95.654.018)		95.654.018	(95.654.018)	
	Phạm Thị Ngọc Loan	326.847.543	(192.607.543)	134.240.000	326.847.543	(249.247.543)	77.600.000
	Đình Ngọc Bình	835.081.564	(835.081.564)		835.081.564	(835.081.564)	
IV	Công nợ 331	1.556.991.292	(1.556.991.292)		1.736.571.700	(1.736.571.700)	
	Công nợ BPN chuyển về	755.113.800	(755.113.800)				
	Bưu điện Từ Liêm	11.843.952	(11.843.952)		11.843.952	(11.843.952)	
	C/ty CP quản lý địa ốc đầu khí	10.705.079	(10.705.079)		10.705.079	(10.705.079)	
	Công ty CP Thiên Thạch	112.502.500	(112.502.500)		112.502.500	(112.502.500)	
	Công ty CP tư vấn công nghệ, thiết bị & kiểm định xây dựng						
	Công ty CP Tư vấn TK 584.1	120.814.000	(120.814.000)		120.814.000	(120.814.000)	
	Công ty CP Tư vấn XD & TM Miền Trung	52.418.000	(52.418.000)		52.418.000	(52.418.000)	
	Công ty Tiếp thị & Quảng cáo trực tuyến VN	30.252.800	(30.252.800)		30.252.800	(30.252.800)	
	Tòa Án ND tp Hà Nội (Công ty TNHH Kiến trúc Jina)	14.000.000	(14.000.000)		14.000.000	(14.000.000)	
	TT tư vấn & kiểm định XD	49.194.432	(49.194.432)		983.888.640	(983.888.640)	
	TT Điện toán truyền số liệu KV1	380.554.000	(380.554.000)		380.554.000	(380.554.000)	
	TCT Hàng không Việt Nam	1.427.800	(1.427.800)		1.427.800	(1.427.800)	
	TD viễn thông quân đội Viettel	8.650.000	(8.650.000)		8.650.000	(8.650.000)	
V	Các khoản nợ khó đòi khác(Ban CV4+Sàn)	9.514.929	(9.514.929)		9.514.929	(9.514.929)	
		7.708.761.035	(842.302.125)	6.866.458.910	1.604.089.399	(1.597.415.925)	
	<b>Cộng (I+II+III+IV)</b>	<b>59.149.379.509</b>	<b>(52.130.050.689)</b>	<b>7.019.328.820</b>	<b>45.035.804.746</b>	<b>(44.932.901.362)</b>	<b>96.229.910</b>

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

		PHỤ LỤC SỐ 03					
		Đơn vị tính: đồng					
TT	Năm nay	Kinh doanh, môi giới Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	7.241.653.311		7.368.420.846	14.610.074.157		14.610.074.157
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác(Nội bộ)						
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	7.433.504.979			0	0	0
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ			6.358.116.688	13.791.621.667		13.791.621.667
5	Tổng công chi phí	7.433.504.979	0	6.358.116.688	14.915.178.659		14.915.178.659
5	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(191.851.668)	0	1.010.304.158	28.706.800.326	0	28.706.800.326
6	Chi mua TSCĐ				(14.096.726.169)		(14.096.726.169)
7	Tài sản bộ phận không phân bổ						1.112.509.091
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						429.860.618.260
							195.190.526.627

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung tại một khu vực nên Công ty không lập Báo cáo theo khu vực địa lý

**19.1 THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH LẠI VIỆC GHI NHẬN 100 TỈ THEO QUYẾT ĐỊNH CỦA TÒA ÁN ĐÃ GHI NHẬN NĂM 2018**

I Năm 2010	Số lượng	Đơn giá/Cp	Giá trị đầu tư
1 Khoản đầu tư	12.120.000	13.958	169.170.612.619 Đã ghi nhận Nợ 222
Cổ phần	2.741.475 [a]		
Số lượng cổ phần theo vốn góp thực tế	9.378.525 [b]		
Số lượng cổ phần là Quyền góp vốn			
2 Chuyển nhượng khoản đầu tư(Theo hợp đồng Chuyển nhượng số 66/2010/PVPL-MN ngày 02/04/2010)	12.120.000 C/ty đã hạch toán	Nợ 131/Có 222	169.170.612.619 [c]
Cổ phần	2.741.475	Nợ 131/Có 515	22.801.387.381 [d]
Số lượng cổ phần theo vốn góp thực tế	9.378.525	Nợ 112/Có 131	100.000.000.000
Số lượng cổ phần là Quyền góp vốn			
Giá trị chuyển nhượng	191.972.000.000 Công nợ còn phải thu		91.972.000.000
Đơn giá/Cp chuyển nhượng	15.839		

**II Năm 2011**

Sau khi có Biên bản làm việc về hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng của cơ quan điều tra. Số tiền 91.972.000.000 đã được hai bên thống nhất hủy bỏ. Giá trị này được quy đổi theo tỉ lệ 48%. Bờ giá trị 100.000.000.000 đã theo điều khoản của hợp đồng tương ứng với 52%

Cổ phần

Số lượng cổ phần theo vốn góp thực tế

Số lượng cổ phần là Quyền góp vốn

Giá trị đầu tư ghi nhận lại

Lợi nhuận điều chỉnh giảm

5.817.600	1.315.908 [e]=[a]*48%		
	4.501.692 [f]=[b]*48%		
81.202.060.800 C/ty đã hạch toán		Nợ 222/Có 131	81.202.060.800 [g]
10.769.939.200		Nợ 642/Có 131	10.769.939.200 [h]
		Cộng	91.972.000.000
			Nợ 222/Có 3388
			100.000.000.000

**III Năm 2018**

Công ty Ghi nhận theo quyết định của Tòa án đối với số tiền 100.000.000.000 đ như sau:

Tuy nhiên, theo các phân tích và số liệu đã hạch toán trước đây của công ty. Việc ghi nhận này đúng sẽ như sau

Cổ phần

Số lượng cổ phần theo vốn góp thực tế

Số lượng cổ phần là Quyền góp vốn

Giá trị đầu tư ghi nhận lại

Lợi nhuận điều chỉnh giảm

6.302.400	1.425.567 [i]=[a]-[e]		
	4.876.833 [k]=[b]-[f]		
87.968.551.819		Nợ 222/Có 3388	87.968.551.819 [c]-[g]
12.031.448.181		Nợ 4211/Có 3388	12.031.448.181 [d]-[h]
		Cộng	100.000.000.000
			Nợ 222/Có 3388
			100.000.000.000

Giá trị đã ghi nhận lại năm 2019

Nợ 4211/Có 222

12.031.448.181

