

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

Hà Nội, tháng 03 năm 2020

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 34

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Số 52, phố Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Lê Minh Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Vinh Cường	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 23/4/2019)
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 23/4/2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Thân Thế Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Thân Thế Sơn – Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Số 52, phố Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Thân Thế Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

Số: 070 /VACO/BCKiT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày ngày 10 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “Báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 Tổng 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 của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 18 - "Thuế và các khoản phải thu /phải nộp Nhà nước": Tại ngày 31/12/2019, Công ty đã tạm nộp một phần thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng với số tiền nhận ứng trước của khách hàng mua căn hộ, sàn thương mại tại Dự án 97 - 99 Láng Hạ với số tiền là 1.430.135.415 VND. Tuy nhiên, Công ty xác định, Công ty đang được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp của Dự án trên trong 04 năm đầu kể từ khi phát sinh thu nhập chịu thuế (từ năm 2018 đến năm 2021) theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/5/2009 và Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2009 của UBND Thành phố Hà Nội. Công ty đã gửi Công văn số 189/2018/CV-DA9799LH ngày 16/11/2018 lên Tổng Cục thuế để làm rõ ưu đãi trên. Ngày 24/12/2018, Cục thuế Hà Nội có công văn phản hồi số 83922/CT-TTHT, trong đó nêu rõ Tổng Cục thuế đã có công văn báo cáo Bộ tài chính và sẽ hướng dẫn Công ty thực hiện khi có văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính. Tại ngày phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty chưa nhận được văn bản hướng dẫn, trả lời về vấn đề ưu đãi trên. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



Lê Xuân Thăng
Lê Xuân Thăng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN-ĐKHN Kiểm toán 0043-2016-156-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

Đặng Thị Minh Hạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CN-ĐKHN Kiểm toán 3290-2020-156-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		444.060.916.284	669.560.170.947
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	74.269.295.720	30.126.860.119
1. Tiền	111		11.249.341.390	23.106.905.789
2. Các khoản tương đương tiền	112		63.019.954.330	7.019.954.330
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.042.462.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	10.042.462.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		50.421.693.901	54.611.820.082
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	36.449.104.781	19.795.291.681
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.096.100.484	4.839.211.999
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	23.251.799.757	34.632.233.069
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(12.375.311.121)	(4.654.916.667)
III. Hàng tồn kho	140	10	307.604.111.791	583.139.174.661
1. Hàng tồn kho	141		307.604.111.791	583.139.174.661
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.723.352.872	1.682.316.085
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	6.981.516	31.112.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		286.235.941	1.651.203.982
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	1.430.135.415	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		91.790.653.140	28.227.093.551
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.654.851.332	10.654.851.332
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	10.654.851.332	10.654.851.332
II. Tài sản cố định	220		47.202.751.131	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	43.178.525.590	-
- Nguyên giá	222		45.695.576.633	1.958.233.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.517.051.043)	(1.958.233.200)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	4.024.225.541	-
- Nguyên giá	228		4.119.592.206	88.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(95.366.665)	(88.200.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	13	13.726.608.410	13.266.748.320
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.726.608.410	13.266.748.320
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	3.039.391.167	4.279.391.167
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	8.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(960.608.833)	(3.720.608.833)
V. Tài sản dài hạn khác	260		17.167.051.100	26.102.732
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	17.167.051.100	26.102.732
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		535.851.569.424	697.787.264.498

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		414.133.211.581	588.250.019.531
I. Nợ ngắn hạn	310		414.133.211.581	588.250.019.531
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	36.592.991.589	29.734.481.389
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	235.382.869.556	388.494.466.872
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	1.746.925.894	819.105.605
4. Phải trả người lao động	314		340.533.869	451.194.095
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	59.953.674.619	14.563.457.362
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	76.321.331.428	55.213.174.045
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	3.000.000.000	98.974.140.163
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		794.884.626	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		121.718.357.843	109.537.244.967
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	121.718.357.843	109.537.244.967
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.249.606.610	1.249.606.610
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.468.751.233	8.287.638.357
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		492.753.731	338.792.101
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		19.975.997.502	7.948.846.256
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		535.851.569.424	697.787.264.498



Thần Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2020

Trần Hương Liên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		418.483.282.616	85.999.377.696
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	23	418.483.282.616	85.999.377.696
4. Giá vốn hàng bán	11	24	365.037.123.865	51.802.502.708
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		53.446.158.751	34.196.874.988
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.745.559.334	195.568.087
7. Chi phí tài chính	22	26	(1.690.833.450)	1.378.447.463
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	1.593.324.020
8. Chi phí bán hàng	25	27	-	898.657.300
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	21.686.384.443	10.203.508.463
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.196.167.092	21.911.829.849
11. Thu nhập khác	31	28	7.985.835.111	30.000.000
12. Chi phí khác	32		67.920.921	495.576.813
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7.917.914.190	(465.576.813)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		43.114.081.282	21.446.253.036
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		43.114.081.282	21.446.253.036
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	32	1.998	759



Thân Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2020

Trần Hương Liên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250, thay đổi lần 08 ngày 30 tháng 06 năm 2014, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp (lần đầu cấp ngày 25/08/2006); Vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày ngày 31/12/2019 là 26 người (tại ngày 31/12/2018 là 25 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: Kinh doanh các thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông (trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện); Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông: Kinh doanh thiết bị đồ dùng văn phòng, hàng tiêu dùng, thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông (trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện), đồ gỗ (trừ loại gỗ nhà nước cấm), đồ dùng cá nhân, gia đình; Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh: Kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất vật liệu xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác: Kinh doanh các linh kiện, phụ tùng ô tô; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy: Kinh doanh linh kiện, phụ tùng xe máy các loại
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Đại lý du lịch: Dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ khác du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí: tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao, biểu diễn nghệ thuật, vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông: Giáo dục, đào tạo phổ thông;
- Đào tạo đại học và sau đại học: giáo dục, đào tạo đại học và sau đại học;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; Dịch vụ môi giới mua bán nhà;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Kinh doanh dịch vụ bất động sản: dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Ủy thác xuất nhập khẩu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ: Kinh doanh bãi đỗ xe;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn du lịch;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty trên 12 tháng, tùy thuộc vào thời gian của dự án.

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

Trong năm Công ty thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102025250-003 ngày 09 tháng 5 năm 2019.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2019, ngoài trụ sở chính của Công ty tại số 52, phố Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Công ty có 3 chi nhánh hạch toán phụ thuộc như sau:

Tên chi nhánh

Địa chỉ

- | | |
|--|--|
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Ban điều hành dự án 97-99 Láng Hạ. | 97-99 phố Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí tại tp Hồ Chí Minh. | Số 10, Phố Quang, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Ban điều hành dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng. | 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội |

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

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

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

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

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc chưa áp dụng đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý trong báo cáo tài chính này.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: 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 tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: 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 phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Phương pháp kế toán hàng tồn kho là kê khai thường xuyên.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm hữu dụng ước tính

(Năm)

Phương tiện vận tải
Thiết bị quản lý
Nhà cửa vật kiến trúc

7
3
43

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình bao gồm:

Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 2 - 5 năm.

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao sử dụng lâu dài tại 97 - 99 Láng Hạ được trình bày theo nguyên giá. Giá trị nguyên giá được xác định theo tổng số tiền đất một lần Công ty nộp cho Nhà nước và phân bổ theo diện tích hình thành nên tài sản cố định hữu hình của Công ty trên tổng diện tích đất giao. Công ty không tính khấu hao cho quyền sử dụng đất cho đất được giao sử dụng lâu dài.

Chi phí xây dựng cơ bản

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

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các loại công cụ, dụng cụ xuất dùng phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án 97 - 99 Láng Hạ phân bổ cho phần diện tích thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm tổng số tiền 17.790.809.747 VND; và giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định hiện hành.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Tổng Công ty/Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

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

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và cũng không bao gồm các khoản thu nhập không chịu thuế và chi phí không được khấu trừ.

Trong năm 2019, Công ty hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dự án và cung cấp dịch vụ đi kèm, nghĩa vụ phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các bên liên quan của Công ty trong năm bao gồm:

- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam: Cổ đông lớn, có ảnh hưởng đáng kể
- Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	468.218.133	15.613.016
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.781.123.257	23.091.292.773
Các khoản tương đương tiền (i)	63.019.954.330	7.019.954.330
Cộng	74.269.295.720	30.126.860.119

Ghi chú:

- (i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	10.042.462.000	10.042.462.000	-	-
Cộng	10.042.462.000	10.042.462.000	-	-

Ghi chú:

- (i) Đầu tư năm giữ để ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (i)	6.491.731.327	6.491.731.327
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình (ii)	3.597.916.667	3.597.916.667
Công ty CP Y dược VIETLIFE (iii)	408.320.000	5.716.480.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phú Hưng (iii)	1.016.080.000	1.016.080.000
Phải thu khách hàng khác của Dự án 97-99 Láng Hạ (iii)	23.685.873.101	1.303.817.001
Phải thu khách hàng Dự án Tân Thành	496.027.700	916.110.700
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà Dầu khí Miền Nam (iv)	753.155.986	753.155.986
Cộng	36.449.104.781	19.795.291.681

Ghi chú:

- (i) Đây là số tiền phải thu về bàn giao chi phí dự án từ Công ty sang Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình khi thực hiện dự án “Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình” theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 04//HD-PETROWACO ngày 22/6/2011. Giá trị khoản tiền phải thu tương đương 80% chi phí dự án quyết toán và đã được trích lập dự phòng 100%.
- (ii) Là số tiền phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hoà Bình. Trong đó khoản nợ gốc là 2.000.000.000 VND và tiền phạt chậm nộp là 1.597.916.667 VND. Công ty đánh giá khoản công nợ này có khả năng thu hồi được không cao, theo đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản công nợ trên.
- (iii) Phải thu các đối tác của Dự án 97 - 99 Láng Hạ do đã bàn giao căn hộ trong năm 2019 và thu đủ tiền theo tiến độ hợp đồng.
- (iv) Phải thu đối tác do làm mất thiết bị trạm điện của Công ty từ năm 2015. Công ty đã trích lập dự phòng khoản công nợ nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (i)	1.105.488.900	1.105.488.900
Ông Mai Hồng Sen	489.405.600	489.405.600
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	366.634.800
Các đối tượng khác	1.134.571.184	2.877.682.699
Cộng	3.096.100.484	4.839.211.999

Ghi chú:

- (i) Khoản ứng trước cho Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam theo điều khoản hợp đồng tư vấn số 128/TVXD/VNCC/2010 ngày 25/10/2010 về lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán chi tiết cho dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng.

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	23.251.799.757	1.145.103.768	34.632.233.069	1.057.000.000
Thuế giá trị gia tăng (i)	18.810.350.268	-	30.624.769.350	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	2.633.279.332	-	2.469.279.332	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	1.057.000.000	1.057.000.000	1.057.000.000	1.057.000.000
Phải thu tạm ứng	-	-	46.173.330	-
Đặt cọc, ký cược ký quỹ	-	-	220.000	-
Phải thu khác	751.170.157	88.103.768	434.791.057	-
b) Dài hạn	10.654.851.332	-	10.654.851.332	-
Dự án C1 Thành Công (iii)	10.654.851.332	-	10.654.851.332	-

Ghi chú:

- (i) Khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra tương ứng với hóa đơn xuất theo tiến độ nhận tiền của khách hàng dự án 97-99 Láng Hạ. Công ty sẽ thực hiện bù trừ khoản phải thu trên với chỉ tiêu Người mua trả tiền trước khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và ghi nhận doanh thu.
- (ii) Quỹ khen thưởng phúc lợi là các khoản chi cho cán bộ công nhân viên lũy kế từ nhiều năm đến nay. Công ty dự định sẽ lấy nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ra để bù đắp khi có quyết định của Hội đồng quản trị.
- (iii) Góp vốn đầu tư - hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát xây dựng Dự án C1 Thành Công cùng Công ty Cổ phần Xây dựng Cienco1 theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ góp 39,2157%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận tương ứng. Tại 31 tháng 12 năm 2019, dự án đang trong quá trình hoàn thành bàn giao, dự kiến bàn giao trong quý II năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình	6.491.731.327	-	6.491.731.327	6.491.731.327
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình	3.597.916.667	-	3.597.916.667	-
Công ty CP Quản lý và nhà Dầu khí Miền Nam	753.155.986	102.002.227	753.155.986	753.155.986
Ông Mai Hồng Sen	489.405.600	-	-	-
Ông Phạm Văn Chung (i)	449.000.000	-	449.000.000	-
Ông Phạm Hữu Trung(i)	300.000.000	-	300.000.000	-
Ông Lê Danh Trung (i)	200.000.000	-	200.000.000	-
Ông Phan Như Tuấn (i)	70.000.000	-	70.000.000	-
Ông Phạm Thị Thu Hà (i)	38.000.000	-	38.000.000	-
Đối tượng khác	88.103.768	-	-	-
Cộng	12.477.313.348	102.002.227	11.899.803.980	7.244.887.313

Ghi chú:

(i) Dự phòng phải thu khó đòi các cá nhân là nhân viên công ty đã nghỉ việc từ năm 2013.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	307.604.111.791	-	583.139.174.661	-
Trong đó				
- Dự án 97-99 Láng Hạ (i)	296.552.754.252	-	573.630.606.795	-
- Dự án Khu nhà ở dầu khí Tân Thành (ii)	9.154.191.891	-	9.141.933.066	-
- Dự án Hòa Bình (iii)	366.634.800	-	366.634.800	-
- Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (iv)	1.530.530.848	-	-	-
Cộng	307.604.111.791	-	583.139.174.661	-

Ghi chú:

(i) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 97-99 Láng Hạ phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án tương ứng các căn hộ, sản thương mại chưa được bàn giao. Năm 2019, Công ty đã bàn giao được phần lớn căn hộ và dịch vụ. Các hạng mục còn lại của Dự án sẽ được bàn giao tiếp trong năm 2020.

(ii) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án.

Theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đã chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m2 của dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đã ghi nhận doanh thu, giá vốn vào năm 2008. Tuy nhiên các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc chuyển giao chưa được hoàn thành. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

Ghi chú:

- (iii) Số dư phản ánh phần chi phí Công ty đã chi cho Dự án Hòa Bình nhưng chưa được quyết toán với Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao giá trị dự án sang pháp nhân mới là Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính theo tỷ lệ bằng 80% tổng chi phí dự án. Hai bên đã thực hiện công tác bàn giao dự án và đã xác định tổng giá trị dự án đến thời điểm bàn giao là 8.481.298.959 VND, trong đó phần giá trị dự án đã bàn giao sang cho Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8.114.664.159 VND.
- (iv) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng phản ánh chi phí hoạt động của Ban điều hành Dự án 59 -63 Huỳnh Thúc Kháng trong năm 2019. Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 với Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo Quyết định 5140/QĐ-UBND ngày 2/10/2009 của UBND TP Hà Nội.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	-	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
Tăng do mua sắm mới				-
Xây dựng hoàn thành (i)	43.737.343.433	-	-	43.737.343.433
Số cuối năm	43.737.343.433	1.811.116.866	147.116.334	45.695.576.633
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm		1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
Khấu hao trong năm	558.817.843		-	558.817.843
Số cuối năm	558.817.843	1.811.116.866	147.116.334	2.517.051.043
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	43.178.525.590	-	-	43.178.525.590

Ghi chú:

- (i) Tài sản xây dựng cơ bản hoàn thành tăng trong năm là giá trị tăng hầm B2, B3 tại dự án 97-99 Láng Hạ tạm ghi nhận theo dự toán. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh nguyên giá tài sản trên sau khi có quyết toán dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 1.958.233.200 VND, (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.958.233.200 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	-	88.200.000	88.200.000
Tăng do mua sắm mới	-	86.000.000	86.000.000
Xây dựng hoàn thành	3.945.392.206	-	3.945.392.206
Số cuối năm	3.945.392.206	174.200.000	4.119.592.206
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	-	88.200.000	88.200.000
Khấu hao trong năm	-	7.166.665	7.166.665
Số cuối năm	-	95.366.665	95.366.665
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	3.945.392.206	78.833.335	4.024.225.541

Ghi chú:

Quyền sử dụng đất tăng trong năm là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài của tầng hầm B2, B3 tại dự án 97-99 Láng Hạ tạm ghi nhận theo giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho tầng hầm. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh giá trị sau khi có quyết toán dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 88.200.000 VND, (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 88.200.000 VND).

13. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (i)	13.726.608.410	12.920.644.790
Dự án B1, ngõ 133 Thái Thịnh	-	346.103.530
	13.726.608.410	13.266.748.320

Ghi chú:

(i) Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen (i)	1.500.000.000	(960.608.833)	1.500.000.000	(960.608.833)
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	-	-	4.000.000.000	(2.760.000.000)
Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ (ii)	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Cộng	4.000.000.000	(960.608.833)	8.000.000.000	(3.720.608.833)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

Ghi chú:

- (i) Là khoản đầu tư nắm giữ 150.000 cổ phần, tương ứng 12,40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhân lực Thương mại và Dịch vụ Wiwaseen (VIWAMEX). Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính với số tiền 960.608.833 VND.
- (ii) Là khoản đầu tư nắm giữ 250.000 cổ phần Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ, tương ứng 5% vốn điều lệ.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	6.981.516	31.112.103
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.981.516	31.112.103
Chi phí trả trước dài hạn	17.167.051.100	26.102.732
Tiền thuê đất trả trước tại 97-99 Láng Hạ	16.943.654.867	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	223.396.233	26.102.732
	17.174.032.616	57.214.835

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn	36.434.591.589	36.434.591.589	29.649.403.449	29.649.403.449
TCT Cổ phần XNK Xây dựng Việt Nam	26.306.052.464	26.306.052.464	17.591.887.579	17.591.887.579
Công ty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex	2.361.433.486	2.361.433.486	8.099.056.288	8.099.056.288
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	2.243.600.000	2.243.600.000	2.404.920.000	2.404.920.000
Đối tượng khác	5.523.505.639	5.523.505.639	1.553.539.582	1.553.539.582
b) Phải trả người bán là bên liên quan	158.400.000	158.400.000	85.077.940	85.077.940
Tổng Công ty đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	158.400.000	158.400.000	85.077.940	85.077.940
Cộng	36.592.991.589	36.592.991.589	29.734.481.389	29.734.481.389

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành	2.105.322.000	2.124.922.000
Dự án 97-99 Láng Hạ	233.277.547.556	386.369.544.872
Cộng	235.382.869.556	388.494.466.872

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a, Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	-	16.095.715.557	15.151.932.599	943.782.958
Thuế thu nhập doanh nghiệp	564.121.795	-	270.040.082	294.081.713
Thuế thu nhập cá nhân	254.983.810	978.303.554	724.226.141	509.061.223
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	21.929.569.020	21.929.569.020	-
Phí, lệ phí khác	-	6.310.881	6.310.881	-
Cộng	819.105.605	39.009.899.012	38.082.078.723	1.746.925.894
b, Thuế và các khoản phải thu nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.430.135.415	1.430.135.415

Ghi chú:

Tại ngày 31/12/2019, Công ty đã tạm nộp một phần thuế Thu nhập doanh nghiệp tương ứng với số tiền nhận ứng trước của khách hàng mua căn hộ/ sàn thương mại tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ với số tiền là 1.430.135.415 VND. Tuy nhiên, Công ty xác định Công ty được hưởng ưu đãi: thuế suất thuế TNDN là 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế GTGT theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/5/2009 và Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2009 của UBND Thành phố Hà Nội. Công ty đã gửi Công văn số 189/2018/CV-DA9799LH ngày 16/11/2018 lên Tổng Cục thuế để làm rõ ưu đãi trên. Ngày 24/12/2018, Cục thuế Hà Nội có công văn phản hồi số 83922/CT-TTHT, trong đó nêu rõ Tổng Cục thuế đã có công văn báo cáo Bộ tài chính và sẽ hướng dẫn Công ty thực hiện khi có văn bản hướng dẫn của Bộ tài chính. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty chưa nhận được văn bản hướng dẫn, trả lời về vấn đề ưu đãi trên.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí dự án 97-99 Láng Hạ	57.420.369.063	-
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí tư vấn	6.545.210.040	-
Chi phí thiết bị	19.959.558	-
Chi phí xây dựng	39.832.287.874	-
Chi phí khác	6.724.459.963	-
Chi phí dự phòng còn lại của dự án	4.298.451.628	-
Lãi vay dự trả	2.533.305.556	14.563.457.362
<i>Trong đó:</i>		
- Đại học Thăng Long	2.400.416.667	2.130.416.667
- Đối tượng khác	132.888.889	12.433.040.695
Cộng	59.953.674.619	14.563.457.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn	76.321.331.428	55.213.174.045
Kinh phí công đoàn	72.138	12.138
Bảo hiểm y tế	70.150.558	69.869.219
Bảo hiểm thất nghiệp	41.543.389	41.543.381
Các khoản phải trả, phải nộp khác	76.209.565.343	55.101.749.307
- Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (ii)		
+ Vốn góp	18.213.397.635	36.426.795.271
+ Lợi nhuận sau thuế chia từ dự án 97-99 Láng Hạ	34.964.560.896	12.764.762.779
- Vốn góp Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings (iii)	3.695.110.832	-
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông (i)	5.398.062.967	4.413.407.317
- 2% tiền phí bảo trì thu từ khách hàng dự án 97-99 Láng Hạ	12.588.147.800	1.286.458.600
- Khách hàng đặt cọc mua căn hộ nhưng chưa ký hợp đồng dự án 97-99 Láng Hạ	-	50.000.000
- Trích thưởng HĐQT, BKS, Ban TGD	418.285.663	-
- Các khoản phải trả khác	931.999.550	160.325.340

Ghi chú:

- (i) Bao gồm:
- 3.500.000.000 VND là cổ tức năm 2018 còn phải trả cổ đông. Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 22/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2019, Công ty chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ phân phối lợi nhuận là 7%/vốn điều lệ, tương đương số tiền 7.000.000.000 VND. Trong năm Công ty đã chi trả 3.500.000.000 VND
 - 1.898.062.967 VND là một phần cổ tức của các cổ đông chưa đến nhận được chia từ lợi nhuận năm 2009 theo tỷ lệ 2,5 %/vốn Điều lệ theo Nghị quyết 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/4/2010; Năm 2010 theo tỷ lệ 2,7%/vốn Điều lệ theo Nghị quyết 47/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 10/8/2011; Năm 2011 theo tỷ lệ 8,2 %/vốn Điều lệ theo Nghị quyết 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2012 và năm 2017 theo tỷ lệ 3%/vốn Điều lệ theo Nghị quyết 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/4/2018.
- (ii) Theo Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, tổng số vốn cần góp vào dự án 97-99 Láng Hạ là 82.744.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 45.511.149.527 VND (chiếm 55%) và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 37.233.667.795 VND (chiếm 45%). Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2018, Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã góp 36.426.795.271 VND, trong năm 2019 đã thu hồi 50% số vốn đã góp. Trong năm 2019 Dự án đã bàn giao phần lớn căn hộ và tăng dịch vụ và phân chia 45% lợi nhuận năm 2019 cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam số tiền 22.199.798.117 VND.
- (iii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 về Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 11/3/2019, theo đó tổng vốn góp của các bên là 16.447.354.501 VND, trong đó Công ty CP Bất động sản dầu khí (PETROWACO) góp 9.046.044.976 VND (chiếm 55%) và Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings góp 7.401.309.525 VND (chiếm 45%), phân chia lợi tức từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2019 Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings đã góp 3.695.110.832 VND. Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và thay đổi thiết kế dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	3.000.000.000	3.000.000.000	95.974.140.163	-	98.974.140.163	98.974.140.163
Trường Đại học Thăng Long (i)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	-	85.974.140.163	-	85.974.140.163	85.974.140.163

Ghi chú:

- (i) Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/06/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty, theo đó, lãi suất ủy thác là 9%/năm, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày đầu năm trước	100.000.000.000	1.249.606.610	3.608.832.183	104.858.438.793
Lãi /(lỗ) trong năm	-	-	21.446.253.036	21.446.253.036
Phạt thuế TNDN	-	-	(270.040.082)	(270.040.082)
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	-	-	(299.680.001)	(299.680.001)
Chia cổ tức	-	-	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Phân phối lợi nhuận cho Vinaconex	-	-	(12.764.762.779)	(12.764.762.779)
Giảm khác	-	-	(432.964.000)	(432.964.000)
Tại ngày đầu năm nay	100.000.000.000	1.249.606.610	8.287.638.357	109.537.244.967
Lãi /(lỗ) trong năm	-	-	43.114.081.282	43.114.081.282
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	-	-	(520.000.000)	(520.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Phân phối lợi nhuận cho Vinaconex (ii)	-	-	(22.199.798.117)	(22.199.798.117)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (iii)	-	-	(794.884.626)	(794.884.626)
Trích thưởng HĐQT, BKS, Ban TGD (iv)	-	-	(418.285.663)	(418.285.663)
Tại ngày cuối năm nay	100.000.000.000	1.249.606.610	20.468.751.233	121.718.357.843

Ghi chú:

- (i) Cổ tức được chia từ lợi nhuận năm 2018, theo tỷ lệ 7%/vốn điều lệ theo Nghị quyết số 22/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2019 của Đại hội đồng cổ đông, tương đương số tiền 7.000.000.000 VND.
- (ii) Phân phối 45% lợi nhuận của Dự án 97-99 Láng Hạ trong năm 2019 mà Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được hưởng theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư số 11-3/4/2014/HĐHTĐT giữa 2 bên.
- (iii) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 10% từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 theo Nghị quyết đại hội cổ đông số 22/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2019 của Đại hội cổ đông số tiền 794.884.626 VND.
- (iv) Trích thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế năm 2019 theo Nghị quyết đại hội cổ đông số 22/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2019 của Đại hội cổ đông. Số tiền trích thưởng 418.285.663 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 thay đổi lần thứ 08 ngày 30/06/2014, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Số cuối năm VND	Tỷ lệ %	Số đầu năm VND	Tỷ lệ %
TCT Đầu tư nước và môi trường Việt Nam	24.900.000.000	24,90%	24.900.000.000	24,90%
TCT CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	14.655.000.000	14,66%	14.655.000.000	14,66%
Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	2.056.500.000	2,06%	5.325.500.000	5,33%
Công ty CP Đầu tư Phố Wall	3.652.000.000	3,65%	3.652.000.000	3,65%
Vốn góp của các đối tượng khác	54.736.500.000	54,74%	51.467.500.000	51,47%
Cộng	100.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp đầu kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000

d) Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty

	Số cuối năm Cổ phần	Số đầu năm Cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

23. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	418.483.282.616	85.999.377.696
Doanh thu kinh doanh bất động sản	415.448.229.493	85.233.377.696
Trong đó		
Dự án 97-99 Láng Hạ	415.042.397.300	71.656.556.729
Dự án Tân Thành	405.832.193	13.576.820.967
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.035.053.123	126.000.000
Doanh thu khác	-	640.000.000
Cộng	418.483.282.616	85.999.377.696
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	418.483.282.616	85.999.377.696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	364.478.306.022	51.002.502.708
Trong đó		
Dự án 97-99 Láng Hạ	364.220.564.847	43.197.443.892
Dự án Tân Thành	257.741.175	7.805.058.816
Giá vốn dịch vụ	558.817.843	800.000.000
Cộng	365.037.123.865	51.802.502.708

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.745.559.334	195.568.087
Cộng	1.745.559.334	195.568.087

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	1.593.324.020
Trích lập (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	(2.760.000.000)	(214.876.557)
Thanh lý khoản đầu tư	1.069.166.550	-
Cộng	(1.690.833.450)	1.378.447.463

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG, CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	5.082.212.078	2.958.921.573
Khấu hao tài sản cố định	7.166.665	
Thuế, phí, lệ phí	918.677.103	17.720.000
Chi phí dự phòng	7.720.394.454	4.654.916.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.547.618.929	950.476.924
Chi phí bằng tiền khác	1.410.315.214	1.621.473.299
Cộng	21.686.384.443	10.203.508.463
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	898.657.300
Cộng	-	898.657.300

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ hợp tác đầu tư (i)	7.650.000.000	-
Thu phạt chậm thanh toán	149.832.973	-
Thu nhập khác	186.002.138	30.000.000
Cộng	7.985.835.111	30.000.000

Ghi chú:

- (i) Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng giữa Công ty với Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings. Theo đó, Công ty nhận khoản thanh toán giá trị lợi thế phát triển dự án từ Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings với số tiền 7.650.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	9.461.757.013	7.336.069.452
Chi phí khấu hao tài sản cố định	565.984.508	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.431.504.529	175.288.114.065
Chi phí bằng tiền khác	11.427.075.912	45.068.308.931
Cộng	111.886.321.962	227.692.492.448

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm trước	Năm trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	43.114.081.282	21.446.253.036
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	7.720.394.454	4.654.916.667
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	7.720.394.454	4.654.916.667
Thu nhập chịu thuế	50.834.475.736	26.101.169.703
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản - Dự án 97 -99 Láng Hạ	50.821.832.453	28.459.112.837
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản - Dự án Tân Thành	(351.187.625)	-730.619.114
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động khác	363.830.908	(1.627.324.020)
Chuyển lỗ	12.643.283	
Thuế suất ưu đãi (Dự án 97-99 Láng Hạ)	10%	10%
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.082.183.245	2.845.911.284
Thuế TNDN được miễn giảm	(5.082.183.245)	-2.845.911.284
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

Ghi chú:

Theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/5/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư dự án xây dựng lại khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Công ty được hưởng cơ chế ưu đãi theo Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 về việc ban hành Quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo đó, chủ đầu tư được hỗ trợ thuế suất thuế TNDN là 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế GTGT. Năm 2018 là năm đầu tiên dự án 97-99 Láng Hạ có thu nhập chịu thuế, do đó, Công ty được miễn thuế Thu nhập doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty đang làm việc bổ sung với Cục thuế Hà Nội về xác nhận chính sách ưu đãi như Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành.

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá không có khoản chi phí không được trừ cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

31. KẾ HOẠCH CHUYỂN LỖ

Tại ngày 31/12/2019, Công ty còn khoản lỗ là 2.345.299.851 VND có thể sử dụng để chuyển lỗ vào các năm tiếp theo, nhưng không quá 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ. Tuy nhiên, Công ty không ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ khoản chuyển lỗ này do Công ty không chắc chắn về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai. Khoản lỗ tính thuế này chưa được cơ quan thuế quyết toán

Năm phát sinh lỗ tính thuế	Thời gian được chuyển lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển	Số lỗ còn được chuyển
2018	2019 - 2023	2.357.943.134	12.643.283	2.345.299.851
Cộng		2.357.943.134	12.643.283	2.345.299.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.114.081.282	21.446.253.036
Lợi nhuận sau thuế trích thù lao Hội đồng Quản trị, BKS	(520.000.000)	(299.680.001)
Trích thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban TGD	(418.285.663)	-
Trả lợi nhuận cho Vinaconex	(22.199.798.117)	(12.764.762.779)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(794.884.626)
Lợi nhuận sau thuế phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.975.997.502	7.586.925.630
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.998	759

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ góp 39,2157%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận tương ứng. Giá trị vốn góp sẽ được chuyển từng phần theo Bảng phân chia chi phí được các bên xác nhận.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/2014/HĐHTĐT ngày 03/04/2014 giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) và Công ty để thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 97-99 phố Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội”, Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017, theo đó, tổng số vốn cần góp là 82.744.817.322 VND. Trong đó Công ty góp vốn tương ứng tỷ lệ 55% và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp vốn tương ứng tỷ lệ 45%. Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2018 Vinaconex đã chuyển 36.426.795.271 VND để thực hiện dự án. Dự án này dự kiến sẽ kết thúc trong năm 2020.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 giữa Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings và Công ty về Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 11/3/2019, theo đó tổng vốn góp của các bên là 16.447.354.501 VND, trong đó Công ty CP Bất động sản dầu khí (PETROWACO) góp 9.046.044.976 VND (chiếm 55%) và Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings góp 7.401.309.525 VND (chiếm 45%), phân chia lợi tức từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2019 Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings đã góp 3.695.110.832 VND. Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và thay đổi thiết kế dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

34. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam (Vivaseen)	Cổ đông
TCT CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	Cổ đông
Công ty CP Đầu tư Phố Wall	Cổ đông
Công ty CP Chứng khoán Dầu khí	Cổ đông

Trong năm Công ty có các giao dịch và số dư chủ yếu sau với bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Mua hàng		
Tổng Công ty đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	180.000.000	177.652.464
Bán hàng		
Tổng Công ty đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	72.000.000	66.000.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lương, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.281.105.219	2.113.867.354
Thù lao Hội đồng Quản trị	520.000.000	299.680.001
	<u>2.801.105.219</u>	<u>2.413.547.355</u>

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	3.000.000.000	98.974.140.163
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(74.269.295.720)	(30.126.860.119)
Nợ thuần	(71.269.295.720)	68.847.280.044
Vốn chủ sở hữu	128.628.374.833	109.537.244.967
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,0%</u>	<u>62,9%</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.269.295.720	30.126.860.119
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.913.425.228	54.565.646.752
Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.042.462.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	3.039.391.167	4.279.391.167
Tổng cộng	144.264.574.115	88.971.898.038
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.000.000.000	98.974.140.163
Phải trả người bán và phải trả khác	110.495.965.216	84.947.643.296
Chi phí phải trả	59.953.674.619	14.563.457.362
Tổng cộng	173.449.639.835	198.485.240.821

Công ty ghi nhận giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo giá gốc trừ đi dự phòng. Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi và các khoản vay. Công ty chịu rủi ro khi lãi suất biến động. Rủi ro này sẽ do Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản tiền gửi, tiền vay với lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, theo dõi sự biến động của nền kinh tế trong nước và thế giới để có được các lãi suất có lợi cho Công ty và sử dụng các đòn bẩy tài chính hiệu quả.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua hàng hóa để phục vụ hoạt động kinh doanh, nên Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro hàng hóa bằng việc theo dõi và phân tích thông tin liên quan đến thị trường hàng hóa mà Công ty kinh doanh nhằm mục đích phục vụ cho thời điểm mua bán hàng hóa, kế hoạch kinh doanh và xác định định mức tồn kho hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa các rủi ro về hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.269.296.720	-	74.269.296.720
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.913.425.228	-	56.913.425.228
Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.042.462.000	-	10.042.462.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	3.039.391.167	3.039.391.167
Tổng cộng	141.225.183.948	3.039.391.167	144.264.575.115
Số cuối năm			
Các khoản vay	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	110.495.966.216	-	110.495.966.216
Chi phí phải trả	59.953.674.619	-	59.953.674.619
Tổng cộng	173.449.640.835	-	173.449.640.835
Chênh lệch thanh khoản thuần	(32.224.456.887)	3.039.391.167	(29.185.065.720)

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.126.860.119	-	30.126.860.119
Phải thu khách hàng và phải thu khác	54.565.646.752	-	54.565.646.752
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	4.279.391.167	4.279.391.167
Tổng cộng	84.692.506.871	4.279.391.167	88.971.898.038
Số đầu năm			
Các khoản vay	98.974.140.163	-	98.974.140.163
Phải trả người bán và phải trả khác	84.947.643.296	-	84.947.643.296
Chi phí phải trả	14.563.457.362	-	14.563.457.362
Tổng cộng	198.485.240.821	-	198.485.240.821
Chênh lệch thanh khoản thuần	(113.792.733.950)	4.279.391.167	(109.513.342.783)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Nguyên nhân do khoản phải trả khác theo dõi khoản tiền nhận góp vốn của các đối tác để thi công các dự án. Do vậy, trong giai đoạn đang đầu tư dự án, Công ty không phải thanh toán cho khoản phải trả trên. Đối với các khoản phải trả còn lại, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng với tình hình phát triển của thị trường Bất động sản năm tới Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Thần Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2020

Trần Hương Liên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu