

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

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 24



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Trí	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Bùi Minh Chính	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Nguyễn Quang Hưng	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)/Ủy viên độc lập (bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019 và miễn nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Đoàn Hữu Trắc	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Trần Ngọc Lâm	Ủy viên độc lập (bổ nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Hà Quang Ấn	Ủy viên độc lập (bổ nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Nguyễn Văn Hạnh	Ủy viên độc lập (miễn nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Nguyễn Long	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Đinh Việt Thanh	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Tăng Xuân Thiều	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019)

Ban Kiểm soát

Bà Từ Thị Vy Uyên	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019)
Bà Hoàng Thị Thu Huyền	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019)
Bà Vũ Thị Châm	Thành viên
Ông Phan Tiến Quyết	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019)
Bà Phạm Thị Lan Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Phan Ngọc Ân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Hưng	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Nguyễn Long	Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07 tháng 12 năm 2019)
Ông Ngô Bùi Ngọc	Phó Giám đốc
Ông Đinh Việt Thanh	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 05 tháng 11 năm 2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Quang Hưng
Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2020

Số: 0826 /VN1A-HC-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2020, từ trang 4 đến trang 24, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

- Như trình bày tại Thuyết minh số 7 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản phải thu khác bao gồm một số khoản phải thu tiền phạt do chậm tiến độ từ các bên thi công công trình theo các điều khoản của hợp đồng và phạt chậm thanh toán với số tiền là 64.222.327.114 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 64.222.327.114 đồng) vẫn chưa được các bên xác nhận đến ngày lập báo cáo này. Vấn đề này đã được chúng tôi đưa ý kiến ngoại trừ trên báo cáo kiểm toán các năm trước. Tại ngày lập báo cáo này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các số liệu trên cũng như ảnh hưởng của các số liệu trên đến khoản mục "Lỗi lũy kế" trên Bảng cân đối kế toán riêng. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Trong năm 2012, Công ty đã hạch toán bù trừ công nợ phải thu đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG") và nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú với số tiền 18.927.755.598 đồng nhưng chưa có xác nhận của PVC-SG. Chúng tôi đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến vấn đề này trong các báo cáo kiểm toán các năm sau đó. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa có xác nhận của PVC-SG đối với việc bù trừ công nợ này. Theo đó, ý kiến kiểm toán ngoại trừ cho vấn đề này vẫn còn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

- Như trình bày tại Thuyết minh số 7 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản nợ phải thu từ Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa quốc tế Vũ Anh (nay là Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa Anh Minh) là 61.331.801.667 đồng. Tại ngày lập báo cáo này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của khoản nợ phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Như trình bày tại Thuyết minh số 7 và số 27 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm 2019, Công ty đã ghi nhận một khoản thu nhập là tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng vốn góp trong dự án nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp từ Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành với số tiền là 4.000.000.000 đồng. Việc ghi nhận khoản thu nhập nêu trên là chưa phù hợp với yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 ("VAS 18") – "Doanh thu và thu nhập khác". Nếu ghi nhận đúng theo VAS 18 thì chỉ tiêu "Thu nhập khác" và chỉ tiêu "Lỗ sau thuế" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 sẽ giảm và tăng cùng số tiền là 4.000.000.000 đồng và theo đó khoản mục "Lỗ lũy kế" trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 sẽ tăng một số tiền tương ứng là 4.000.000.000 đồng. Ngoài ra, tại ngày lập báo cáo này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của khoản nợ phải thu còn lại từ Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành với số tiền là 32.000.000.000 đồng. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 31 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được trình bày lại. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Lê Đình Tứ

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0488-2018-001-1

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 10 tháng 4 năm 2020

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Nguyễn Tuấn Ngọc

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2110-2018-001-1

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		721.072.508.060	680.579.216.202
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	41.470.290.371	121.201.267.175
1. Tiền	111		14.222.698.840	8.701.267.175
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.247.591.531	112.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		162.978.159.498	70.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	162.978.159.498	70.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		450.277.007.450	423.275.132.386
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	127.749.430.626	101.426.384.473
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.410.241.867	1.820.230.977
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	324.466.325.466	323.377.507.445
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(3.348.990.509)	(3.348.990.509)
IV. Hàng tồn kho	140		53.081.149.661	53.599.236.400
1. Hàng tồn kho	141	9	53.081.149.661	53.599.236.400
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.265.901.080	12.503.580.241
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		114.706.208	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.993.230.727	5.313.924.077
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	7.157.964.145	7.189.656.164
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		359.539.422.943	370.334.655.861
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		58.090.295.759	67.390.842.669
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	56.335.957.759	65.636.504.669
2. Phải thu dài hạn khác	216	7	1.754.338.000	1.754.338.000
II. Tài sản cố định	220		112.091.324.283	114.864.043.138
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	97.290.897.830	99.795.020.138
- Nguyên giá	222		118.652.362.444	119.390.994.242
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.361.464.614)	(19.595.974.104)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	14.800.426.453	15.069.023.000
- Nguyên giá	228		17.777.072.782	17.657.072.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.976.646.329)	(2.588.049.782)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	85.507.266.846	76.173.351.922
- Nguyên giá	231		91.106.437.347	79.594.717.347
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.599.170.501)	(3.421.365.425)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	103.850.536.055	111.063.084.573
1. Đầu tư vào công ty con	251		157.325.000.000	157.325.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(53.474.463.945)	(46.261.915.427)
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	843.333.559
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	843.333.559
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.080.611.931.003	1.050.913.872.063

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		351.598.625.004	321.115.328.681
I. Nợ ngắn hạn	310		320.427.945.135	291.230.397.675
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	67.470.245.820	37.741.167.010
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		387.139.985	422.756.279
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	11.954.024	-
4. Phải trả người lao động	314		345.511.721	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	68.060.710.444	66.837.092.284
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		821.875.781	854.243.835
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	183.330.507.360	185.375.138.267
II. Nợ dài hạn	330		31.170.679.869	29.884.931.006
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	18.511.144.241	19.034.930.679
2. Phải trả dài hạn khác	337	17	12.659.535.628	10.850.000.327
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		729.013.305.999	729.798.543.382
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	729.013.305.999	729.798.543.382
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
4. Lỗ lũy kế	421		(286.579.132.707)	(285.793.895.324)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(285.793.895.324)	(255.236.822.574)
- Lỗ sau thuế năm nay	421b		(785.237.383)	(30.557.072.750)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) 440			1.080.611.931.003	1.050.913.872.063


Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập/Quyền Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Hưng
Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2020

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		39.925.391.033	44.054.724.124
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	21	39.925.391.033	44.054.724.124
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	33.500.707.470	41.425.112.219
4. Lợi nhuận gộp (20=10-11)	20		6.424.683.563	2.629.611.905
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	10.834.642.083	33.481.811.446
6. Chi phí tài chính	22	25	7.212.548.518	5.504.610.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	1.077.095.014
7. Chi phí bán hàng	25	26	57.280.000	8.631.432.044
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	21.180.078.650	25.036.265.979
9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(11.190.581.522)	(3.060.885.560)
10. Thu nhập khác	31		10.602.406.060	1.866.318.723
11. Chi phí khác	32		197.061.921	29.362.505.913
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40	27	10.405.344.139	(27.496.187.190)
13. Lỗ trước thuế (50=30+40)	50		(785.237.383)	(30.557.072.750)
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	-	-
15. Lỗ sau thuế (60=50-51)	60		(785.237.383)	(30.557.072.750)

Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập/Quyền Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Hưng
Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lỗ trước thuế	01	(785.237.383)	(30.557.072.750)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.070.523.931	4.565.044.320
Các khoản dự phòng	03	7.212.548.518	7.776.506.383
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(11.044.313.734)	(18.520.095.135)
Chi phí lãi vay	06	-	1.077.095.014
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	453.521.332	(35.658.522.168)
3. Thay đổi các khoản phải thu	09	(19.625.789.790)	116.783.314.794
Thay đổi hàng tồn kho	10	518.086.739	8.656.263.793
Thay đổi các khoản phải trả	11	30.489.946.323	(95.874.473.740)
Thay đổi chi phí trả trước	12	728.627.351	2.217.985.662
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(73.991.605.314)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	12.564.391.955	(77.867.036.973)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(10.836.136.838)	(22.165.199.695)
2. Tiền thu nhượng bán tài sản cố định	22	209.671.651	185.500.000
3. Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23	(162.978.159.498)	(70.000.000.000)
4. Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24	70.000.000.000	-
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	199.677.366.814
6. Thu lãi tiền gửi	27	11.315.905.926	7.711.501.933
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(92.288.718.759)	115.409.169.052
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(6.650.000)	(6.650.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.650.000)	(6.650.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(79.730.976.804)	37.535.482.079
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	121.201.267.175	83.665.785.096
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	41.470.290.371	121.201.267.175

Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập/Quyền Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Hưng
Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103008269 ngày 29 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty được thành lập trên cơ sở chuyển đổi Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam thành Công ty cổ phần theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24 tháng 5 năm 2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31 tháng 8 năm 2007 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là "PTL".

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 33 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 37 người).

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

Hoạt động chính

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu đô thị mới, văn phòng, cảng biển và cảng sông;
- Cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn quản lý các dự án đầu tư, tư vấn giám sát;
- Kinh doanh bất động sản;
- Mua bán vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	89,90%	89,90%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán và được trình bày lại như đã nêu tại Thuyết minh số 31.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng này được lập để trình bày tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty; vì thế, Công ty không thực hiện hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty con trong báo cáo tài chính riêng. Chính sách kế toán đối với các khoản đầu tư của Công ty được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 3 dưới đây.

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư tài chính dài hạn là khoản đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản đầu tư. Tại các niên độ tiếp theo, các khoản đầu tư được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Công ty con là công ty mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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 mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thể hiện chi phí xây dựng dở dang của các dự án và hàng hóa bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong phạm vi kinh doanh của Công ty và được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn dựa trên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí đền bù, chi phí giải tỏa, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 - 47
Phương tiện vận tải	04 - 08
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Tài sản cố định khác	04

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

Thuê tài sản

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là từ 3 đến 5 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước gồm chi phí sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, sử dụng phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với nợ thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	192.656.915	132.855.283
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.030.041.925	8.568.411.892
Các khoản tương đương tiền	27.247.591.531	112.500.000.000
	41.470.290.371	121.201.267.175

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4,7% đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: lãi suất từ 4,1% đến 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 1 năm tại các ngân hàng thương mại với lãi suất hàng năm được hưởng là từ 6% đến 7% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: lãi suất từ 5% đến 7%/năm).

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Dự án chung cư Petroland Quận 2 (i)	1.593.706.755	4.157.234.835
Dự án Trung tâm Thương mại ("TTTTM")		
Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (i)	18.923.507.136	24.880.857.066
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng		
Địa ốc Đất Xanh (ii)	46.726.595.200	46.726.595.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (iii)	58.842.282.949	24.342.282.949
Khác	1.663.338.586	1.319.414.423
	127.749.430.626	101.426.384.473
b. Dài hạn		
Dự án chung cư Petroland Quận 2 (i)	2.253.490.509	2.408.372.509
Dự án Trung tâm Thương mại ("TTTTM")		
Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (i)	54.082.467.250	63.228.132.160
	56.335.957.759	65.636.504.669

- (i) Khoản phải thu của khách hàng được trình bày theo dự án bất động sản của Công ty do không có khoản phải thu của khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng, ngoại trừ khoản phải thu dài hạn của Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí với số tiền 21.742.349.200 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 21.742.349.200 đồng).
- (ii) Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Đất Xanh") thể hiện số tiền còn phải thu Đất Xanh theo tiến độ thanh toán liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01 tháng 11 năm 2016, Phụ lục 01 ký ngày 19 tháng 4 năm 2017 và Phụ lục 02 ký ngày 12 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty và Đất Xanh về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (gọi chung là "Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long") trong đó bao gồm số tiền chuyển nhượng của Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (nay là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh) (gọi tắt là "Vũ Anh"), cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Petroland Thăng Long") ủy quyền cho Công ty thu hộ. Khoản phải thu này sẽ được Đất Xanh thanh toán khi (1) Petroland Thăng Long nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (2) Dự án được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; (3) Hoàn thành bồi thường 100% diện tích khu đất và xác nhận hoàn tất bồi thường của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (iii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim ("Sao Kim") thể hiện doanh thu phải thu liên quan đến dịch vụ quản lý của tòa nhà Petroland được quy định tại Hợp đồng số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20 tháng 02 năm 2017. Số dư phải thu này sẽ được căn trừ với khoản phải trả như trình bày tại Thuyết minh số 15 sau khi vụ kiện kinh doanh thương mại giữa Công ty và Sao Kim được giải quyết.

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> (Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Vũ Anh (i)	61.331.801.667	61.331.801.667
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (ii)	147.494.400.000	147.494.400.000
Phải thu tiền lãi phạt do chậm tiến độ, chậm thanh toán và thanh lý hợp đồng	64.222.327.114	64.222.327.114
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí ("PVC-Metal") (iii)	12.143.630.213	12.143.630.213
- Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí ("PVC-PT") (iv)	8.045.471.465	8.045.471.465
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG") (iv)	44.033.225.436	44.033.225.436
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (Thuyết minh số 30)	816.933.520	1.316.933.520
Góp vốn vào dự án nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp (v)	36.000.000.000	36.000.000.000
Trích trước lãi phải thu	1.666.422.250	2.147.686.093
Phải thu ngắn hạn khác	12.934.440.915	10.864.359.051
	324.466.325.466	323.377.507.445

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
b. Dài hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	1.754.338.000	1.754.338.000
	1.754.338.000	1.754.338.000
(i) Phải thu Vũ Anh bao gồm các khoản phải thu lại Vũ Anh do Công ty đã chi hộ cho Vũ Anh cho hoạt động tư vấn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi hoàn đất, lãi vay liên quan đến dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Ngày 08 tháng 8 năm 2019, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Vũ Anh do vi phạm các nghĩa vụ quy định tại hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long làm xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, vụ kiện đang được tòa án thụ lý.		
(ii) Phải thu Petroland Thăng Long thể hiện khoản vốn góp bổ sung vào Petroland Thăng Long của Công ty và Vũ Anh (Công ty góp hộ Vũ Anh). Theo Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long, Công ty sẽ thu lại khoản vốn góp bổ sung trên và sẽ hoàn trả cho Vũ Anh sau khi trừ đi các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng theo Hợp đồng này như đã nêu tại Thuyết minh 17.		
(iii) Phải thu từ PVC-Metal với số tiền 12.143.630.213 đồng là khoản phạt chậm tiến độ tại dự án chung cư Petroland Quận 2 được ghi nhận theo các điều khoản của hợp đồng và chưa có quyết toán xác nhận.		
(iv) Khoản phải thu từ PVC-PT và PVC-SG với số tiền lần lượt là 8.045.471.465 đồng và 44.033.225.436 đồng là khoản lãi phạt do chậm thanh toán và chậm tiến độ được ghi nhận theo các điều khoản của hợp đồng (chưa có quyết toán xác nhận).		
(v) Đây là tiền góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (nay là Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành, gọi tắt là "Vạn Khởi Thành") cho dự án nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp tại Thị xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, trong đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty theo hợp đồng là 25% (tương đương 36.000.000.000 đồng). Ngày 29 tháng 3 năm 2019, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận phương án hoàn lại vốn góp với Vạn Khởi Thành với số tiền thu hồi cao hơn giá trị ghi sổ, theo đó, trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận, Vạn Khởi Thành sẽ đặt cọc 4 tỷ đồng. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 3 tháng và 6 tháng tiếp theo kể từ ngày đặt cọc. Do Vạn Khởi Thành đã không thực hiện cam kết thanh toán cho các đợt tiếp theo, nên Công ty đã thông báo thu hồi cọc và ghi nhận khoản thu nhập khác với số tiền là 4 tỷ đồng (xem thuyết minh số 27). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty vẫn đang trao đổi và làm việc với Vạn Khởi Thành để đảm bảo tiếp tục thực hiện thỏa thuận hoàn vốn góp nói trên.		

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Trích lập dự phòng	Giá gốc	Trích lập dự phòng
Khách hàng của Dự án chung cư Petroland Quận 2	3.847.197.264	(2.253.490.509)	6.565.607.344	(2.253.490.509)
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	4.497.650.671	(1.095.500.000)	4.497.650.671	(1.095.500.000)
	8.344.847.935	(3.348.990.509)	11.063.258.015	(3.348.990.509)

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	29.449.757
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	132.703.400	650.790.139
Hàng hóa	52.918.996.504	52.918.996.504
Trong đó:		
- Dự án chung cư Petroland Quận 2	7.790.121.504	7.790.121.504
- Dự án khu Đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu	45.128.875.000	45.128.875.000
	<u>53.081.149.661</u>	<u>53.599.236.400</u>

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

	<u>Số đầu năm</u> VND	<u>Số phải nộp/thu trong năm</u> VND	<u>Số đã thực nộp/thu trong năm</u> VND	<u>Số cuối năm</u> VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(7.157.964.145)	-	-	(7.157.964.145)
Thuế thu nhập cá nhân	(31.692.019)	335.159.712	291.513.669	11.954.024
Trong đó:				
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	<u>(7.189.656.164)</u>			<u>(7.157.964.145)</u>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-			<u>11.954.024</u>

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<u>Nhà xưởng và vật kiến trúc</u> VND	<u>Thiết bị văn phòng</u> VND	<u>Phương tiện vận tải</u> VND	<u>Tài sản cố định khác</u> VND	<u>Tổng</u> VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	115.919.685.016	885.278.446	1.994.437.280	591.593.500	119.390.994.242
Thanh lý	-	(107.616.154)	(631.015.644)	-	(738.631.798)
Số dư cuối năm	<u>115.919.685.016</u>	<u>777.662.292</u>	<u>1.363.421.636</u>	<u>591.593.500</u>	<u>118.652.362.444</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	16.333.558.608	856.195.110	1.994.437.280	411.783.106	19.595.974.104
Khấu hao trong năm	2.475.243.144	11.633.328	-	17.245.836	2.504.122.308
Thanh lý	-	(107.616.154)	(631.015.644)	-	(738.631.798)
Số dư cuối năm	<u>18.808.801.752</u>	<u>760.212.284</u>	<u>1.363.421.636</u>	<u>429.028.942</u>	<u>21.361.464.614</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	<u>99.586.126.408</u>	<u>29.083.336</u>	-	<u>179.810.394</u>	<u>99.795.020.138</u>
Tại ngày cuối năm	<u>97.110.883.264</u>	<u>17.450.008</u>	-	<u>162.564.558</u>	<u>97.290.897.830</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 16, Công ty đã thế chấp toàn bộ tài sản là nhà xưởng và vật kiến trúc trong Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại lô đất C6-A01, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị còn lại tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 là 97.110.883.264 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 99.586.126.408 đồng) để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.411.783.928 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 3.150.415.726 đồng).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	17.277.352.782	379.720.000	17.657.072.782
Tăng trong năm	-	120.000.000	120.000.000
Số dư cuối năm	17.277.352.782	499.720.000	17.777.072.782
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	2.208.329.782	379.720.000	2.588.049.782
Khấu hao trong năm	374.729.880	13.866.667	388.596.547
Số dư cuối năm	2.583.059.662	393.586.667	2.976.646.329
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	15.069.023.000	-	15.069.023.000
Tại ngày cuối năm	14.694.293.120	106.133.333	14.800.426.453

Như trình bày tại Thuyết minh số 16, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty trong Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C6-A01, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 là 14.694.293.120 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 15.069.023.000 đồng) để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 379.720.000 đồng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.968.209.817	71.626.507.530	79.594.717.347
Tăng trong năm	1.996.829.558	9.514.890.442	11.511.720.000
Phân loại lại	5.702.429.290	(5.702.429.290)	-
Số dư cuối năm	15.667.468.665	75.438.968.682	91.106.437.347
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	475.765.882	2.945.599.543	3.421.365.425
Khấu hao trong năm	373.994.417	1.803.810.659	2.177.805.076
Phân loại lại	104.206.915	(104.206.915)	-
Số dư cuối năm	953.967.214	4.645.203.287	5.599.170.501
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	13.090.666.309	63.082.685.613	76.173.351.922
Tại ngày cuối năm	14.713.501.451	70.793.765.395	85.507.266.846

Bất động sản đầu tư thể hiện một phần diện tích đất và chi phí xây dựng tòa nhà Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty đã hoàn thành. Nguyên giá bất động sản đầu tư được ghi nhận tương ứng với mục đích thu lợi từ việc cho thuê mà không phải để chờ tăng giá hoặc sử dụng cho mục đích quản lý hoặc bán trong chu kỳ kinh doanh bình thường.

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư vẫn chưa được xác định vì Công ty chưa thực hiện định giá những bất động sản này và không có tài sản so sánh cùng loại để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Như trình bày tại Thuyết minh số 16, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành thuộc sở hữu Công ty trong Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C6-A01, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 là 85.507.266.846 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 76.173.351.922 đồng) để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		(Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	157.325.000.000	(53.474.463.945)	157.325.000.000	(46.261.915.427)
	157.325.000.000	(53.474.463.945)	157.325.000.000	(46.261.915.427)

Khoản đầu tư vào Công ty con được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309612230 cấp ngày 27 tháng 11 năm 2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp 157.325.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 157.325.000.000 đồng) trong tổng số vốn điều lệ 175.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, tương đương với 89,9% quyền sở hữu và quyền kiểm soát của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/NQ-DKMP ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Chế biến Sản phẩm Nông nghiệp sẽ thoái hết phần vốn tỷ lệ 9,74% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú cho Công ty sau khi thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 470/NQ-PETROLAND ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Công ty, đã thông qua chủ trương sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú thành một bộ phận của Công ty. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, việc thoái vốn và sáp nhập vẫn chưa thực hiện.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
PVC-SG	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	52.500.000.000	22.500.000.000
PVC-Metal	4.545.924.790	4.545.924.790
Khác	1.474.565.968	1.745.487.158
	67.470.245.820	37.741.167.010

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 6, khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim sẽ được căn trừ với khoản phải thu sau khi hai bên thống nhất biên bản căn trừ công nợ.

Số có khả năng trả nợ của các khoản phải trả người bán ngắn hạn bằng giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	1.157.366.408	1.157.366.408
Chi phí trích trước dự án Petroland Quận 2	1.392.796.783	971.937.466
Chi phí lãi vay phải trả (i)	61.527.640.813	61.527.640.814
Chi phí trích trước khác	3.982.906.440	3.180.147.596
	68.060.710.444	66.837.092.284

- (i) Chi phí lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 thể hiện chi phí lãi vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (“VietinBank Hồ Chí Minh”) theo Hợp đồng tín dụng ký với VietinBank Hồ Chí Minh ngày 07 tháng 01 năm 2010 với số tiền cho vay tối đa là 462 tỷ đồng nhằm tài trợ vốn cho Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C6-A01 Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã tắt toán các khoản vay với ngân hàng nhưng chưa tắt toán chi phí lãi vay.

Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số 11, 12 và 13).

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì dự án Petroland Quận 2	3.082.641.724	3.082.641.724
Quỹ bảo trì dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	13.570.798.424	16.523.760.677
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Thuyết minh số 30)	30.479.227	322.307.979
Vũ Anh (i)	158.268.480.000	158.268.480.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (ii) (Thuyết minh số 30)	530.926.075	530.926.075
Cổ tức phải trả	2.274.137.630	2.280.787.630
Phải trả khác	5.573.044.280	4.366.234.182
	<u>183.330.507.360</u>	<u>185.375.138.267</u>
b. Dài hạn		
Phải trả Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về cổ phần hoá (Thuyết minh số 30)	10.850.000.327	10.850.000.327
Nhận ký quỹ dài hạn	1.809.535.301	-
	<u>12.659.535.628</u>	<u>10.850.000.327</u>

- (i) Các khoản phải trả Vũ Anh thể hiện khoản Công ty góp vốn bổ sung 147.494.400.000 đồng vào Petroland Thăng Long và sẽ hoàn trả lại cho Vũ Anh sau khi trừ các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng của Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long (xem Thuyết minh số 7) và giá chuyển nhượng cổ phần của Vũ Anh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Đất Xanh (xem Thuyết minh số 6).

- (ii) Các khoản trả Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú chủ yếu là các khoản thu hộ khác.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn thể hiện doanh thu nhận trước từ khách hàng theo hợp đồng cho thuê văn phòng với thời hạn thuê từ ngày 04 tháng 8 năm 2015 đến ngày 15 tháng 12 năm 2058.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng được chia thành 100.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Công ty chỉ có một loại cổ phần phổ thông không hưởng cổ tức cố định. Cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức khi được công bố và có quyền biểu quyết theo tỉ lệ một quyền biểu quyết cho mỗi cổ phần sở hữu tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Chủ sở hữu cổ phần phổ thông có quyền thừa hưởng như nhau đối với giá trị tài sản thuần của Công ty.

Số lượng cổ phần

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phần được mua lại	1.134.920	1.134.920
Số lượng cổ phần đang lưu hành	98.865.080	98.865.080

Vốn điều lệ				
Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	36.014.630	36,01	360.146.300.000	360.146.300.000
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	9.000.000	9,00	90.000.000.000	90.000.000.000
Ông Đinh Việt Thanh	-	-	-	134.279.600.000
Bà Nguyễn Thị Trường An	-	-	-	50.921.100.000
Bà Trần Thị Ngọc Cư	19.631.210	19,63	196.312.100.000	-
Ông Đoàn Văn Đức	17.465.120	17,47	174.651.200.000	-
Các cổ đông khác	17.889.040	17,89	178.890.400.000	364.653.000.000
	100.000.000	100	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lỗi lũy kế VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước (trình bày lại)	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(255.236.822.574)	760.355.616.132
Lỗi trong năm (trình bày lại)	-	-	-	(30.557.072.750)	(30.557.072.750)
Số dư đầu năm nay (trình bày lại)	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(285.793.895.324)	729.798.543.382
Lỗi trong năm	-	-	-	(785.237.383)	(785.237.383)
Số dư cuối năm	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(286.579.132.707)	729.013.305.999

20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh do hoạt động của Công ty chủ yếu là kinh doanh và cho thuê bất động sản. Đồng thời, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do hoạt động của Công ty chỉ thực hiện ở trong lãnh thổ Việt Nam.

21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản từ chuyển nhượng dự án Vũng Tàu	-	7.931.550.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.925.391.033	36.123.174.124
	39.925.391.033	44.054.724.124

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản từ chuyển nhượng dự án Vũng Tàu	-	7.653.250.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33.500.707.470	33.771.862.219
	33.500.707.470	41.425.112.219

23. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	-	7.653.250.000
Chi phí nhân viên	9.787.527.288	9.830.331.953
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.070.523.931	4.565.044.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.880.014.901	53.044.183.969
	54.738.066.120	75.092.810.242

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền gửi	10.834.642.083	8.189.445.311
Thu nhập từ thanh lý Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	-	25.292.366.135
	<u>10.834.642.083</u>	<u>33.481.811.446</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> (Trình bày lại) VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	7.212.548.518	4.427.515.874
Chi phí lãi vay	-	1.077.095.014
	<u>7.212.548.518</u>	<u>5.504.610.888</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.280.000	8.438.128.936
Chi phí khác bằng tiền	-	25.000.000
Chi phí bảo hành	-	168.303.108
	<u>57.280.000</u>	<u>8.631.432.044</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	9.787.527.288	9.830.331.953
Chi phí khấu hao tài sản cố định	526.563.811	548.991.792
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.490.246.720	6.488.859.931
Chi phí khác bằng tiền	2.375.740.831	8.168.082.303
	<u>21.180.078.650</u>	<u>25.036.265.979</u>

27. LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ tiền đặt cọc của thỏa thuận chuyển nhượng và hoàn trả vốn góp dự án Tân Bình Hiệp liên quan đến việc Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành đã không thực hiện cam kết thanh toán cho các đợt tiếp theo biên bản thỏa thuận hoàn lại vốn góp ngày 29 tháng 3 năm 2019 (xem Thuyết minh số 7).	4.000.000.000	-
Tương Bình Hiệp (i)	300.417.041	1.410.372.880
Thu nhập từ thanh lý	209.671.651	205.000.000
Thu nhập từ việc thu hồi chi phí tư vấn, môi giới	5.959.200.000	-
Thu nhập khác	133.117.368	250.945.843
	<u>10.602.406.060</u>	<u>1.866.318.723</u>
Chi phí khác		
Chi phí phát triển dự án khu Đô thị mới Vũng Tàu	-	15.166.716.311
Phạt chậm nộp thuế giá trị gia tăng	-	4.186.715.070
Lãi trả thay Công ty Cổ phần Năng lượng Vinabeny	-	5.978.218.593
Điều chỉnh tiền điện chi hộ Sao Kim	-	2.542.075.298
Chi phí khác	197.061.921	1.488.780.641
	<u>197.061.921</u>	<u>29.362.505.913</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<u>10.405.344.139</u>	<u>(27.496.187.190)</u>

(i) Thu nhập từ tiền đặt cọc của thỏa thuận chuyển nhượng và hoàn trả vốn góp dự án Tân Bình Hiệp liên quan đến việc Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành đã không thực hiện cam kết thanh toán cho các đợt tiếp theo biên bản thỏa thuận hoàn lại vốn góp ngày 29 tháng 3 năm 2019 (xem Thuyết minh số 7).

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lỗi trước thuế	(785.237.383)	(30.557.072.750)
Điều chỉnh cho lỗi tính thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	7.374.120.518	13.671.178.467
Chuyển lỗ mang sang	(6.588.883.135)	-
Lợi nhuận/(lỗ) tính thuế	-	(16.885.894.283)
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế (năm trước: 20%). Tuy nhiên, Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm do Công ty không có thu nhập tính thuế.

Đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền. Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp sẽ được xác định và quyết toán lại khi bàn giao bất động sản theo hướng dẫn Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 Công ty có khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng là 88.635.923.704 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 95.224.806.839 đồng) sẽ bù trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ này do Công ty không chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng.

Lỗ tính thuế của Công ty được mang sang và sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

Năm	Các khoản lỗ tính thuế VND
2020	33.993.039.869
2022	37.756.989.552
2023	16.885.894.283
	88.635.923.704

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho chênh lệch tạm thời được khấu trừ của khoản dự phòng giảm giá đầu tư với số tiền là 53.474.463.945 đồng do Công ty không chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng. Đồng thời, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hay nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả khác vì không có chênh lệch đáng kể khác giữa cơ sở kế toán của các khoản mục tài sản và công nợ trên Bảng cân đối kế toán riêng với cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này.

29. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm	4.296.758.400	4.296.758.400

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	4.296.758.400	4.296.758.400
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	2.237.895.000	6.498.111.334
	6.534.653.400	10.794.869.734

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện số tiền Công ty phải trả cho việc thuê văn phòng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm.

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ của PVC
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam ("PVC")	Công ty mẹ
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu Khí	Công ty trong cùng tập đoàn PVC
Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	Công ty trong cùng tập đoàn PVC
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp & Dân dụng Dầu khí	Công ty trong cùng tập đoàn PVC
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	Công ty trong cùng tập đoàn PVC
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn PVC

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	1.077.095.014
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	1.081.971.000	1.495.087.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	129.373.200	205.130.687
Mua tài sản		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	-	37.285.976.791
Chuyển tiền hỗ trợ vốn theo ủy quyền		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	-	5.000.000.000
Thu nhập từ lãi cho vay hỗ trợ vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	-	28.931.507

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	4.497.650.671	4.497.650.671
Công ty Cổ Phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	1.684.193.772	2.080.916.472
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	124.211.803	124.211.803
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000
Các khoản phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	44.033.225.436	44.033.225.436
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu Khí	15.282.041.213	15.277.255.213
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	9.160.441.947	9.160.441.947
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	17.498.394	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	816.933.520	1.316.933.520

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Các khoản phải trả nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu Khí	<u>4.545.924.790</u>	<u>4.545.924.790</u>
Các khoản phải trả khác		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	30.479.227	322.307.979
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	10.850.000.327	10.850.000.327
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	<u>530.926.075</u>	<u>530.926.075</u>
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	<u>564.571.473</u>	<u>509.664.741</u>
Lương và thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:		
	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lương và thu nhập	<u>1.693.899.784</u>	<u>1.286.245.209</u>

31. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC

Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, công ty con đã hoàn tất việc quyết toán xây dựng cơ bản công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú và tính toán lại giá thành căn hộ cũng như giá trị tăng giảm sở hữu riêng và chung của chung cư. Theo đó, Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đã thực hiện trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để phản ánh các ảnh hưởng của việc quyết toán xây dựng cơ bản công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú.

Do việc trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú nêu trên, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định trình bày lại Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để điều chỉnh các ảnh hưởng liên quan đến việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con trong các năm trước. Bên cạnh đó, một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính năm nay.

Ảnh hưởng của các điều chỉnh và phân loại lại chi tiết như sau:

- Điều chỉnh khoản mục dự phòng đầu tư tài chính dài hạn với số tiền là 46.261.915.427 đồng trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, trong đó, ghi nhận vào lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 41.834.399.553 đồng và chi phí hoạt động tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 4.427.515.874 đồng;
- Phân loại lại khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào khoản phải thu ngắn hạn khác với số tiền là 36.000.000.000 đồng.

Bảng cân đối kế toán riêng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	<u>Số đã báo cáo</u> VND	<u>Số trình bày lại</u> VND	<u>Thay đổi</u> VND
TÀI SẢN			
Phải thu ngắn hạn khác	287.377.507.445	323.377.507.445	36.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	36.000.000.000	-	(36.000.000.000)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	<u>(46.261.915.427)</u>	<u>(46.261.915.427)</u>
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Lỗ lũy kế	(239.531.979.897)	(285.793.895.324)	(46.261.915.427)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	(213.402.423.021)	(255.236.822.574)	(41.834.399.553)
- Lỗ sau thuế năm nay	<u>(26.129.556.876)</u>	<u>(30.557.072.750)</u>	<u>(4.427.515.874)</u>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Số đã báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Thay đổi VND
Chi phí tài chính	1.077.095.014	5.504.610.888	4.427.515.874

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Số đã báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Thay đổi VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lỗi trước thuế	(26.129.556.876)	(30.557.072.750)	(4.427.515.874)
Các khoản dự phòng	3.348.990.509	7.776.506.383	4.427.515.874

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Thu nhập lãi tiền gửi và lãi tiền cho vay trong năm không bao gồm số tiền 1.666.422.250 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.147.686.093 đồng), là số lãi tiền gửi phát sinh trong năm nhưng chưa thu được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

Tiền chi mua tài sản cố định trong năm không bao gồm 795.583.162 đồng là số tiền mua sắm tài sản cố định trong năm đã được căn trừ công nợ giữa các bên.



Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập/Quyền Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Hưng
Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2020

