

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ  
*Địa chỉ: số 12 Tân Trào – Phường Tân Phú – Quận 7 – TPHCM*  
័័័័័័័័័័

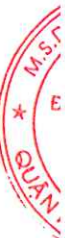
# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÍ IV NĂM 2020

THÁNG 01 NĂM 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>875.851.209.651</b>	<b>849.444.195.072</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>8.544.463.651</b>	<b>48.575.455.830</b>
1. Tiền	111		3.608.322.666	21.327.864.299
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.936.140.985	27.247.591.531
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>172.026.430.029</b>	<b>177.741.498.657</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		172.026.430.029	177.741.498.657
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>525.012.305.329</b>	<b>492.517.605.838</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		184.229.468.115	158.180.965.487
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.920.596.688	2.973.175.182
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.2	341.455.022.297	335.956.246.940
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.592.781.771)	(4.592.781.771)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.3</b>	<b>149.706.038.680</b>	<b>109.956.316.003</b>
1. Hàng tồn kho	141		149.706.038.680	109.956.316.003
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20.561.971.962</b>	<b>20.653.318.744</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	10.767.254	156.355.548
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.277.514.143	6.219.892.724
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.5	14.273.690.565	14.277.070.472
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>273.396.560.715</b>	<b>281.454.724.337</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>78.907.426.645</b>	<b>84.440.237.154</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		77.177.288.645	82.685.899.154
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.2	1.730.138.000	1.754.338.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>102.062.381.614</b>	<b>112.091.324.283</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	87.660.685.041	97.290.897.830
- Nguyên giá	222		110.422.156.433	118.652.362.444
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.761.471.392)	(21.361.464.614)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	14.401.696.573	14.800.426.453
- Nguyên giá	228		17.807.600.782	17.807.600.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.405.904.209)	(3.007.174.329)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>91.120.914.394</b>	<b>84.923.162.900</b>
- Nguyên giá	231		107.065.178.310	96.711.243.899
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.944.263.916)	(11.788.080.999)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.262.436.363</b>	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.262.436.363	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>260</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>43.401.699</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		43.401.699	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.149.247.770.366</b>	<b>1.130.898.919.409</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>416.695.115.246</b>	<b>400.357.424.831</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>398.185.963.701</b>	<b>369.186.744.962</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		97.476.196.624	67.967.487.220
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.741.012.949	8.581.499.858
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	2.321.669.880	2.526.338.849
4. Phải trả người lao động	314		123.808.212	467.997.096
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		100.015.357.531	98.891.190.092
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		762.530.324	821.875.781
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	190.745.388.181	189.930.356.066
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>V.10</b>	<b>18.509.151.545</b>	<b>31.170.679.869</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.473.831.957	18.511.144.241
3. Phải trả dài hạn khác	337		13.035.319.588	12.659.535.628
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.11</b>	<b>732.552.655.120</b>	<b>730.541.494.578</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>721.476.625.388</b>	<b>719.056.506.677</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	414		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(294.115.813.318)	(296.535.932.029)
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(296.535.932.029)	(297.384.639.914)
-LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.420.118.711	848.707.885
<b>II. Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>429</b>		<b>11.076.029.732</b>	<b>11.484.987.901</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.149.247.770.366</b>	<b>1.130.898.919.409</b>

Người lập biểu

*lul*

Nguyễn Thị Lụa

TP.HCM, ngày 25 tháng 01 năm 2021

Q. Kế toán trưởng

*ye*

Đinh Thị Mỹ Linh

Giám đốc



Nguyễn Quang Hưng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 4 Năm 2020

Chỉ tiêu	Mã số	T/minh	Quý 4-2020	Quý 4-2019	Lũy kế 2020	Lũy kế 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.103.911.992	11.175.304.916	49.934.072.612	43.666.002.507
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	14.103.911.992	11.175.304.916	49.934.072.612	43.666.002.507
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	12.307.076.818	9.494.217.906	42.015.872.506	37.417.792.958
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.5	1.796.835.174	1.681.087.010	7.918.200.106	6.248.209.549
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	3.046.470.942	3.409.391.448	13.832.263.476	11.301.653.919
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	-	-	-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	VI.6	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	2.636.364	-	2.636.364	57.280.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.126.771.769	5.553.402.711	20.505.806.504	26.674.097.215
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	VI.7	(1.286.102.017)	(462.924.253)	1.242.020.714	(9.181.513.747)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	361.284.277	6.380.209.907	1.043.905.240	10.602.406.060
12. Chi phí khác	32	VI.8	44.233.769	70.601.346	274.765.412	1.203.361.921
13. Lợi nhuận khác	40	VI.8	317.050.508	6.309.608.561	769.139.828	9.399.044.139
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	VI.9	(969.051.509)	5.846.684.308	2.011.160.542	217.530.392
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.9	(969.051.509)	5.846.684.308	2.011.160.542	217.530.392
Phân bổ cho:						
- Cổ đông không kiểm soát	61		(185.359.120)	(112.325.671)	(408.958.169)	(631.177.493)
- Cổ đông của Công ty mẹ	62		(783.692.389)	5.959.009.979	2.420.118.711	848.707.885
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(8)	60		9

Người lập biểu

*Nguyễn Thị Lụa*

Nguyễn Thị Lụa

TP.HCM, ngày 25 tháng 01 năm 2021

Q. Kế toán trưởng

*Đinh Thị Mỹ Linh*

Đinh Thị Mỹ Linh

CÔNG TY GIẤY ĐÓC  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ HẠ TĂNG  
VÀ ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ

QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN QUANG HUNG

05284081-C...

ÔNG TY  
CỔ PHẦN  
HẠ TĂNG  
ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ  
HỒ CHÍ MINH

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

Quý 4 Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế 2020	Lũy kế 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.011.160.542	217.530.392
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.954.919.575	5.150.381.449
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(15.094.699.839)	(11.511.325.570)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(7.128.619.722)	(6.143.413.729)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(26.627.511.884)	(11.428.357.747)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(39.749.722.677)	518.086.739
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	16.387.172.305	35.693.615.791
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	102.186.595	686.978.011
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(57.016.495.383)</b>	<b>19.326.909.065</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.123.728.400)	(10.836.136.838)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	209.671.651
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(350.660.049.050)	(177.741.498.657)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	356.375.117.678	80.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13.443.644.866	11.967.027.352
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>17.034.985.094</b>	<b>(96.400.936.492)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(49.481.890)	(6.650.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(49.481.890)</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>(40.030.992.179)</b>	<b>(77.080.677.427)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	48.575.455.830	125.656.133.257
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	8.544.463.651	48.575.455.830

Người lập biểu

Q. Kế toán trưởng Giám đốc



Nguyễn Thị Lụa

TP.HCM, ngày 25 tháng 01 năm 2021




Đinh Thị Mỹ Linh

Nguyễn Quang Hưng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Ban Quản Lý Dự án các công trình xây dựng Phía Nam theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24/05/2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31/08/2007 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 ngày 29 tháng 10 năm 2007, và các giấy đăng ký kinh doanh sửa đổi do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty con được hợp nhất:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Kinh doanh Bất động sản	175.000.000.000	89,90%	90,16%

2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Thương mại và Dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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.

### II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty mẹ kiểm soát. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty được đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng thống nhất tại Công ty mẹ và công ty con. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ các cổ đông thiểu số phải gánh chịu vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được ghi giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi các cổ đông này có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

### 2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 3 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc kỳ.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### 4. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi

phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	06-50 năm
Phương tiện vận tải	04-08 năm
Thiết bị văn phòng	03-05 năm
Phần mềm vi tính	03 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng đất.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

0305  
CỘNG  
HỢP  
TÀI  
CHÍNH  
HỢP NHẤT  
TP.H



**8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

Công cụ dụng cụ và thiết bị quản lý xuất dùng có giá trị lớn được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

***Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

2840,  
IG TY  
HÁN  
IA T,  
Đ TH  
KIII  
ĐC

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

Doanh thu và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 "Doanh thu và thu nhập khác". Theo đó doanh thu và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

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

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

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

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

### **13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

### **15. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**16. 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

*Nợ phải trả 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.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**17. 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 về các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	496.742.055	471.191.927
Tiền gửi ngân hàng	8.047.721.596	20.856.672.372
Các khoản tương đương tiền (*)	-	27.247.591.531
<b>Cộng</b>	<b>8.544.463.651</b>	<b>48.575.455.830</b>
2. Phải thu khác	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh (C	61.331.801.667	61.331.801.667
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	15.282.041.213	15.282.041.213
Lãi phạt chậm thanh toán	12.143.630.213	12.143.630.213
Các khoản phải thu khác	3.138.411.000	3.138.411.000
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	54.931.144.655	54.931.144.655
Công ty CP Xây Lắp Đường Ống Bể Chứa Dầu Khí	9.160.441.947	9.160.441.947
Lãi phạt chậm thanh toán	8.045.471.465	8.045.471.465
Các khoản phải thu khác	1.114.970.482	1.114.970.482
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Thăng Long	147.494.400.000	147.494.400.000
Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành	36.000.000.000	36.000.000.000
Tổng công ty Dầu Việt Nam- các khoản chi hộ	17.498.394	17.498.394
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim	6.503.206.783	6.489.886.987
Lãi có kỳ hạn dự thu	1.419.820.764	1.666.422.250
Các đối tượng khác	9.314.666.874	3.582.609.827
<b>Cộng</b>	<b>341.455.022.297</b>	<b>335.956.246.940</b>
b. Dài hạn		
Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	1.730.138.000	1.754.338.000
<b>Cộng</b>	<b>1.730.138.000</b>	<b>1.754.338.000</b>

D.N.03  
C  
C  
ĐẦU TƯ  
VÀ  
DẦU KHÍ  
V7-1

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(\**)*Phải thu Công ty Anh Minh bao gồm các khoản phải thu lại Công ty Anh Minh do Công ty đã chi hộ cho Công ty Anh Minh 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.

(\**\*)*Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long thể hiện khoản vốn góp bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long của Công ty và Anh Minh. Theo Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long, Số tiền này dùng để thanh toán Các khoản gồm: tiền sử dụng đất, thuế, nghĩa vụ tài chính,... liên quan đến khu đất dự án. Khoản này sẽ được hai bên Petroland & Đất Xanh quyết toán lại sau khi có Biên nhận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận cho khu đất. Và khoản này cũng sẽ được Petroland quyết toán lại với Công ty Anh Minh.

3. Hàng tồn kho	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
*Công cụ, dụng cụ	162.699.757	133.995.212
*Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	34.953.621.989	38.010.019.029
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chung cư Mỹ Phú</i>	34.820.918.589	37.877.315.629
<i>Các công trình tư vấn quản lý dự án</i>	132.703.400	132.703.400
Thành phẩm		
*Hàng hóa	114.589.716.934	71.812.301.762
<i>Dự phòng</i>	-	-
<b>Cộng hàng tồn kho</b>	<b>149.706.038.680</b>	<b>109.956.316.003</b>
4. Chi phí trả trước	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí trả trước	54.168.953	156.355.548
<b>Cộng</b>	<b>54.168.953</b>	<b>156.355.548</b>
5. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	14.209.089.302	14.209.089.302
Thuế thu nhập cá nhân	934.722	4.314.629
Các khoản khác phải thu nhà nước	63.666.541	63.666.541
<b>Cộng</b>	<b>14.273.690.565</b>	<b>14.277.070.472</b>

0524  
ÔNG  
Ổ PH  
U H  
ĐỒ  
U I  
P.H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình		Đơn vị tính: VND	
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quân lý
<b>Nguyên giá</b>			<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm	115.919.685.016	1.363.421.636	118.652.362.444
Số tăng trong kỳ	-	2.123.728.400	2.123.728.400
- Mua sắm mới			-
- Tăng khác		2.123.728.400	2.123.728.400
Số giảm trong kỳ	10.353.934.411	-	10.353.934.411
- Giảm khác	10.353.934.411	-	10.353.934.411
Số dư cuối kỳ	105.565.750.605	3.487.150.036	110.422.156.433
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	18.808.801.752	1.363.421.636	21.361.464.614
Số tăng trong kỳ	2.356.912.464	199.099.539	2.584.891.167
- Khấu hao trong kỳ	2.356.912.464	199.099.539	2.584.891.167
- Tăng khác			-
Số giảm trong kỳ	1.184.884.389	-	1.184.884.389
- Giảm khác	1.184.884.389	-	1.184.884.389
Số dư cuối kỳ	19.980.829.827	1.562.521.175	22.761.471.392
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	97.110.883.264	180.014.566	97.290.897.830
Tại ngày cuối kỳ	<b>85.584.920.778</b>	<b>1.924.628.861</b>	<b>87.660.685.041</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

2.791.503.927

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.277.352.782	530.248.000	17.807.600.782
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	17.277.352.782	530.248.000	17.807.600.782
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2.583.059.662	424.114.667	3.007.174.329
Tăng trong kỳ	374.729.880	24.000.000	398.729.880
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	374.729.880	24.000.000	398.729.880
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.957.789.542	448.114.667	3.405.904.209
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	14.694.293.120	106.133.333	14.800.426.453
Tại ngày cuối kỳ	14.319.563.240	82.133.333	14.401.696.573

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**8 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	75.308.844.775	21.402.399.124	96.711.243.899
Số tăng trong kỳ	10.353.934.411		10.353.934.411
Số giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	85.662.779.186	21.402.399.124	107.065.178.310
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	10.704.682.068	1.083.398.931	11.788.080.999
Tăng trong kỳ	2.857.725.731	1.298.457.186	4.156.182.917
- Khấu hao trong kỳ	1.672.841.342,00	1.298.457.186,00	2.971.298.528
- Tăng khác (*)	1.184.884.389		1.184.884.389
Số giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	13.562.407.799	2.381.856.117	15.944.263.916
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	64.604.162.707	20.319.000.193	84.923.162.900
Tại ngày cuối kỳ	72.100.371.387	19.020.543.007	91.120.914.394



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

9 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.289.610.594	2.514.384.825
Thuế TNCN	32.059.286	11.954.024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.321.669.880</b>	<b>2.526.338.849</b>

10 Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND

**a Ngắn hạn**

Quỹ bảo trì DA Phú Mỹ Hưng (Q.7)	11.842.163.832	13.570.798.424
Quỹ bảo trì DA Petroland (Q.2)	3.082.641.724	3.082.641.724
Quỹ bảo trì DA Mỹ Phú (Q.7)	6.834.081.240	7.567.235.892
Cổ tức phải trả	2.224.655.740	2.274.137.630
Công ty THHH BV Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (*)	158.268.480.000	158.268.480.000
Phải trả khác	8.493.365.645	5.167.062.396
<b>Cộng</b>	<b>190.745.388.181</b>	<b>189.930.356.066</b>

(\*) Khoản phải trả Công ty Anh Minh thể hiện giá trị còn phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư và giá trị chuyển nhượng cổ phần của Anh Minh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Đất Xanh. Khoản này sẽ được thanh quyết toán sau khi có Biên nhận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận cho khu đất và sau khi Petroland với Đất Xanh quyết toán Các khoản chi nằm trong giá chuyển nhượng gồm: tiền sử dụng đất, thuế, nghĩa vụ tài chính,... liên quan đến khu đất dự án.

**b Dài hạn**

Phải trả Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về cổ phần hoá	10.850.000.327	10.850.000.327
Phải trả dài hạn khác	2.185.319.261	1.809.535.301
	<b>13.035.319.588</b>	<b>12.659.535.628</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Số dư đầu năm nay Lãi/(lỗ) trong kỳ Số dư cuối kỳ	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng	Đơn vị tính: VND	
						31/12/2020	01/01/2020
1.000.000.000.000	-7.866.485.920	23.458.924.626	-296.535.932.029	719.056.506.677			
1.000.000.000.000	-7.866.485.920	23.458.924.626	-294.115.813.318	721.476.625.388			
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	TL %
	360.146.300.000	360.146.300.000	360.146.300.000	360.146.300.000	360.146.300.000	360.146.300.000	36,01%
	-	-	90.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000	9,00%
	4.304.000.000	4.304.000.000	4.332.000.000	4.332.000.000	4.332.000.000	4.332.000.000	0,43%
	55.000.000.000	55.000.000.000	196.312.100.000	196.312.100.000	196.312.100.000	196.312.100.000	19,63%
	55.000.000.000	55.000.000.000	174.651.200.000	174.651.200.000	174.651.200.000	174.651.200.000	17,47%
	90.300.000.000	90.300.000.000					
	162.624.200.000	162.624.200.000					
	98.339.100.000	98.339.100.000					
	174.286.400.000	174.286.400.000					
	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp cổ phần	TL %
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	36,01%
TCT Dầu khí Việt Nam	0,00%
Công ty CP ĐT Tài chính Công đoàn Dầu khí	0,43%
Cổ đông Trần Thị Ngọc Cư	5,50%
Cổ đông Đoàn Văn Đức	5,50%
Cổ đông Trần Thị Hương	9,03%
Cổ đông Đỗ Thị Hiền	16,26%
Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	9,83%
Các đối tượng khác	17,43%
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.134.920	1.134.920
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.865.080	98.865.080

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng / cổ phiếu

**e) Lợi ích của cổ đông thiểu số**

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con.

Lợi ích của công đồng thiểu số được xác định như sau:

	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiểu số
Tại ngày 01/01/2020	17.163.000.000	-5.678.012.099	11.484.987.901
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ		(408.958.169)	(408.958.169)
Tại ngày 31/12/2020	17.163.000.000	-6.086.970.268	11.076.029.732

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO

	Quý 4 năm-2020 VND	Quý 4 năm-2019 VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>14.103.911.992</b>	<b>11.175.304.916</b>
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	3.658.827.273	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.445.084.719	11.175.304.916
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Hàng bán bị trả lại		
<b>3. Doanh thu thuần về bán</b>	<b>14.103.911.992</b>	<b>11.175.304.916</b>
Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh bất động sản	3.658.827.273	-
Doanh thu thuần dịch vụ	10.445.084.719	11.175.304.916
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 4 năm-2020</b>	<b>Quý 4 năm-2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.559.557.640	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.747.519.178	9.494.217.906
<b>Cộng</b>	<b>12.307.076.818</b>	<b>9.494.217.906</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 4 năm-2020</b>	<b>Quý 4 năm-2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.832.263.476	11.301.653.919
Lãi từ hoạt động đầu tư khác		
<b>Cộng</b>	<b>13.832.263.476</b>	<b>11.301.653.919</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 4 năm-2020</b>	<b>Quý 4 năm-2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	-	-
Khác		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

7. Thu nhập khác	Quý 4 năm-2020	Quý 4 năm-2019
	VND	VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định		7.671.651
Thu từ chi hộ tiền điện nước cho bên thuê		
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	3.777.420	219.590.591
Các khoản thu nhập khác	357.506.857	6.160.619.316
<b>Cộng</b>	<b>361.284.277</b>	<b>6.380.209.907</b>

8. Chi phí khác	Quý 4 năm-2020	Quý 4 năm-2019
	VND	VND
Chi phí khác	44.233.769	70.601.346
<b>Cộng</b>	<b>44.233.769</b>	<b>70.601.346</b>

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế. Công ty bị lỗ lũy kế từ các năm trước nên không phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Đơn vị tính: VND

Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải thu
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	Cổ đông	Chuyển nhượng văn phòng	4.991.026.528

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải trả
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ của PVC	Cổ phần hóa	10.850.000.327

**2. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ:**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban giám đốc	185.200.000	307.721.126
Thu nhập Ban kiểm soát	103.640.000	101.253.500

**3. Công cụ tài chính**

a/ Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương tiền	8.544.463.651	48.575.455.830
Phải thu khách hàng và phải thu khác	602.861.779.057	578.577.449.581
<b>Cộng</b>	<b>611.406.242.708</b>	<b>627.152.905.411</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	288.221.584.805	270.133.296.559
Chi phí phải trả	100.015.357.531	98.891.190.092
Nhận ký quỹ, ký cược	557.732.355	424.082.355
<b>Cộng</b>	<b>388.794.674.691</b>	<b>369.448.569.006</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### b/ 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**

##### ***Rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết với các ngân hàng. Rủi ro này sẽ được công ty quản bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất thả nổi.

##### ***Rủi ro về thị giá***

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

##### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

##### ***Phải thu khách hàng***

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

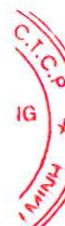
Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

##### ***Tiền gửi ngân hàng***

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

##### **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 năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. 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 của công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

**4. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019**

Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh quý 4 năm 2020 như sau:

- Kết quả kinh doanh Quý 4 năm 2020 lỗ 969,05 triệu đồng chênh lệch -6.815,73 triệu đồng tương đương -116,57% so với cùng kỳ năm 2019. Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng còn nhiều khó khăn. Doanh thu chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, doanh thu khai thác cơ sở hạ tầng Tòa nhà Petroland Tower và doanh thu hoạt động tài chính của các khoản tiền gửi ngân hàng. Công ty đã tiết giảm tối đa chi phí hoạt động, tích cực tháo gỡ các Hợp đồng bất lợi cho Công ty, đồng thời để tăng thu nhập hoạt động tài chính công ty gửi tiết kiệm tại các ngân hàng có lãi tối ưu,... tuy nhiên lợi nhuận không đủ bù đắp lỗ của Công ty con nên Quý 4 năm 2020 lợi nhuận sau thuế TNDN đã giảm so với cùng kỳ năm 2019 .

**Người lập biểu**

**Nguyễn Thị Lụa**

**Q. Kế toán trưởng**

**Đinh Thị Mỹ Linh**

**Giám đốc**



**Nguyễn Quang Hưng**

TP.HCM, ngày 25 tháng 01 năm 2021