

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018



HÀ NỘI, THÁNG 8 NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Địa chỉ: Số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hoà,

Quận Cầu Giấy, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

04 - 06

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

07 - 08

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

09

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

10

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

11 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Quốc Huy	Chủ tịch
Ông Bùi Quang Minh	Ủy viên
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Ủy viên
Ông Đỗ Văn Bình	Ủy viên
Ông Nguyễn Hưng Bường	Ủy viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Nam Hồng	Quyền Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/02/2018)
Ông Đinh Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/06/2018)
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Đắc Tuấn	Phó Tổng giám đốc (Thôi giữ chức kể từ ngày 02/04/2018)
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Phó Tổng giám đốc (Thôi giữ chức kể từ ngày 02/04/2018)
Ông Nguyễn Xuân Việt	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 24/07/2018)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng 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 Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT



Trần Quốc Huy

Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 08 năm 2018, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

- Như đã trình bày tại mục V.18 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và căn cứ trên các thông tin Ban Tổng giám đốc Công ty đã cung cấp cho chúng tôi, dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 và dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ khoảng 115,2 tỷ đồng chưa được Công ty xem xét, đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được. Chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến dự án này nên chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 của Công ty.
- Như đã trình bày tại mục V.18 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao 141 căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại tại thời điểm 30/06/2018 là 3.381.883.132 đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng". Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 30/6/2018 sẽ giảm đi với giá trị tương ứng.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

- Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với những khoản nợ phải thu tồn đọng từ nhiều kỳ kế toán trước vào chi phí trong kỳ với tổng giá trị khoảng 4,6 tỷ đồng mà trên thực tế phải trích lập tại thời điểm quá hạn thanh toán từ các niên độ kế toán trước theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Việc ghi nhận như trên sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh giữa các niên độ kế toán. Đồng thời với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể xác định giá trị có thể thu hồi đối với các khoản công nợ đã trích lập dự phòng cũng như không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế khác để đánh giá giá trị dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục Dự phòng phải thu khó đòi hay không.
- Trong năm 2017, theo quyết định của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm tại bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát (“Hưng Thịnh Phát”) thì Công ty phải bồi thường cho Hưng Thịnh Phát số tiền là 15.321.794.000 đồng. Công ty đã ghi nhận số tiền phải bồi thường này vào Chi phí khác. Đến tháng 4/2018, theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ với Hưng Thịnh Phát mà trong năm 2017 Công ty đã hạch toán vào chi phí khác và phải trả cho Hưng Thịnh Phát thì Công ty không phải trả số tiền 15.321.794.000 đồng cho Hưng Thịnh Phát nên Công ty đã ghi giảm chi phí khác tương ứng với giảm công nợ phải trả trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến 30/6/2018 mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tại ngày 30/06/2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**
(tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại mục VIII.1b của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.
- Như đã thuyết minh tại mục VIII.5 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do năm trước ghi nhận thiếu chi phí thực hiện Dự án Linh Tây dẫn đến giá vốn bị ghi nhận thiếu và hồi tố doanh thu, giá vốn của các căn hộ thuộc Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã bàn giao từ năm 2017 nhưng ghi nhận vào doanh thu và giá vốn cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến 30/6/2018.



Trần Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0148-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/06/2018	01/01/2018
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		164.426.047.710	249.298.169.541
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	34.532.414.712	32.114.010.561
1 Tiền	111		34.532.414.712	4.491.010.561
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	27.623.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	-	5.540.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	5.540.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.978.277.236	156.651.699.404
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	20.127.766.676	18.965.878.969
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	58.756.062.078	134.727.303.666
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	49.109.435.206	43.346.050.831
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(45.017.451.362)	(40.389.998.700)
5 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		2.464.638	2.464.638
IV Hàng tồn kho	140	V.7	31.412.714.317	40.342.354.460
1 Hàng tồn kho	141		31.412.714.317	40.342.354.460
V Tài sản ngắn hạn khác	150		15.502.641.445	14.650.105.116
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	224.207.955	119.978.048
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.640.766.994	7.892.460.572
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	6.637.666.496	6.637.666.496
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		266.464.826.398	277.196.266.228
I Các khoản phải thu dài hạn	210		13.917.641.341	22.161.743.796
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	13.917.641.341	22.161.743.796
II Tài sản cố định	220		1.152.448.840	1.244.644.750
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.152.448.840	1.244.644.750
- Nguyên giá	222		2.438.809.887	2.438.809.887
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.286.361.047)	(1.194.165.137)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		110.000.000	110.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(110.000.000)	(110.000.000)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		115.520.157.125	114.840.956.755
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	115.520.157.125	114.840.956.755
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	120.831.728.495	120.831.728.495
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		114.485.984.468	114.485.984.468
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		26.000.000.000	26.000.000.000
3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(19.654.255.973)	(19.654.255.973)
VI Tài sản dài hạn khác	260		15.042.850.597	18.117.192.432
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	2.694.785.806	3.463.502.641
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	51.398.124	51.398.124
3 Lợi thế thương mại	269		12.296.666.667	14.602.291.667
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		430.890.874.108	526.494.435.769

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
C NỢ PHẢI TRẢ	300		236.568.325.662	335.827.951.879
I Nợ ngắn hạn	310		167.885.638.987	262.251.845.153
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	77.702.287.649	103.231.970.163
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	32.369.246.691	85.114.046.382
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	177.542.703	263.088.868
4 Phải trả người lao động	314		3.950.363.377	4.401.431.362
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	34.850.307.380	48.886.219.428
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	16.177.473	635.030.413
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	18.818.463.714	19.718.808.537
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.250.000	1.250.000
II Nợ dài hạn	330		68.682.686.675	73.576.106.726
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	672.549.543	564.008.520
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.17	64.628.254.000	64.000.000.000
3 Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	3.381.883.132	9.012.098.206
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		194.322.548.446	190.666.483.890
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20	194.322.548.446	190.666.483.890
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(318.353.364.309)	(322.009.428.865)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(316.379.213.791)	(160.505.029.298)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(1.974.150.518)	(161.504.399.567)
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		430.890.874.108	526.494.435.769

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thị Hương Nhung



Nguyễn Xuân Việt



Trần Quốc Huy

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	66.590.856.802	479.262.839.297
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		66.590.856.802	479.262.839.297
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	73.193.121.778	555.821.496.750
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(6.602.264.976)	(76.558.657.453)
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.787.447.525	135.485.912
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	74.256.249	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		74.256.249	-
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.6	247.068.493	26.875.578.814
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.218.190.885	26.795.382.511
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)+24}	30		(17.354.333.078)	(130.094.132.866)
12 Thu nhập khác	31		-	-
13 Chi phí khác	32	VI.5	(15.380.182.560)	-
14 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		15.380.182.560	-
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(1.974.150.518)	(130.094.132.866)
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1.974.150.518)	(130.094.132.866)
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(1.974.150.518)	(130.094.132.866)
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21 Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(39)	(2.602)

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thị Hương Nhung



Nguyễn Xuân Việt



Trần Quốc Huy

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		(1.974.150.518)	(130.094.132.866)
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.397.820.910	92.195.910
-	Các khoản dự phòng	03		(1.002.762.412)	(3.226.336.909)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(698.495.610)	(11.853.172)
-	Chi phí lãi vay	06		74.256.249	-
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.203.331.381)	(133.240.127.037)
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		76.541.765.539	86.565.735.107
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.250.439.773	316.990.734.768
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(87.999.196.069)	(259.919.367.025)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		664.486.928	25.935.567.525
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(74.256.249)	(810.211.116)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.820.091.459)	35.522.332.222
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.540.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		698.495.610	11.853.172
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.238.495.610	11.853.172
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3.	Tiền thu từ đi vay	33		21.509.174.888	10.000.000.000
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(21.509.174.888)	(39.080.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(29.080.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		2.418.404.151	6.454.185.394
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32.114.010.561	5.532.929.433
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	34.532.414.712	11.987.114.827

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thị Hương Nhung



Nguyễn Xuân Việt



Trần Quốc Huy

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019968 ngày 04 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 21/12/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Nhà Đất Việt và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2017 thì vốn Điều lệ của Công ty là **500.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là PVL.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng; tư vấn đấu thầu);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ phục vụ đồ uống, dịch vụ ăn uống khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; chuẩn bị mặt bằng./.

Trụ sở Công ty tại: Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Cấu trúc tập đoàn

Thông tin chi tiết về công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 như sau:

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn

Địa chỉ: 159A Nguyễn Xiển, khu phố Tam Đa, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

Hoạt động chính: Kiểm tra và phân tích kỹ thuật

Tỷ lệ vốn góp: 100%

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

Thông tin chi tiết về công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 như sau:

Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn thông; Địa chỉ: Số 4/A4 Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Hoạt động chính: Vận tải đường bộ

Tỷ lệ vốn góp: 47%

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 47%

Tỷ lệ phần sở hữu của Công ty: 47%

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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 hợp nhất giữa niên độ.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 202/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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các 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 giữa niên độ 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 các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và Công ty con được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Đến thời điểm 30/06/2018, ngoài Công ty, các cổ đông khác của Công ty con chưa thực hiện góp vốn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do đó Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty không phát sinh chi tiêu Lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh 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 tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết.

Khi bán công ty con, công ty liên kết 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Khi phân lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chịu vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới khi bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác

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

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

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

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

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản Phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tại ngày 30/06/2018, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán và tình hình tài chính của các đối tượng công nợ. Ban Tổng giám đốc tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa bất động sản, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tại ngày 30/06/2018, dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 và dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ chưa quyết toán được. Công ty chưa xem xét đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án này.

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gồm:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	03
Máy móc và thiết bị	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính.

Chương trình phần mềm máy vi tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

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 kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm giá trị tiền thuê nhà trả trước cho nhiều năm, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 36 tháng.

Tiền thuê nhà trả trước cho nhiều năm và các chi phí trả trước khác là các chi phí được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

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

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa, dự án Linh Tây và chi phí trích trước khác.

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)*

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

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

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

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

Dự phòng phải trả của Công ty phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Trong kỳ số lỗ này đã được Công ty kết chuyển với giá trị 5.126.672.424 đồng tương ứng với số căn hộ đã chuyển nhượng cho khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư đã được chủ đầu tư xác nhận bằng văn bản.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước nhiều kỳ kế toán về cho thuê một phần tầng 3 tòa nhà C.E.O và doanh thu phí quản lý toàn nhà dự án Linh Tây, được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng, hóa đơn và chứng từ ngân hàng.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và 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, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu cho thuê tài sản hoạt động và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng và tiền lãi phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán Bất động sản

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo chi phí phát sinh thực tế của từng căn hộ, phù hợp với tỷ lệ trong hợp đồng giao khoán, tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn của hoạt động cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, là khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10% cho các mặt hàng và dịch vụ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền	34.532.414.712	4.491.010.561
Tiền mặt tại quỹ	275.843.887	800.484.611
Tiền gửi ngân hàng	34.256.570.825	3.690.525.950

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Các khoản tương đương tiền	-	27.623.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam	-	3.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Trung Hòa Nhân Chính	-	5.023.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	4.600.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	14.500.000.000
Cộng	34.532.414.712	32.114.010.561

2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	20.127.766.676	1.248.528.636	18.965.878.969	1.248.528.636
Công ty CP Nhon Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	100.174.136	100.174.136	100.174.136
Các đối tượng khác	18.887.342.540	8.104.500	17.725.454.833	8.104.500
b) Dài hạn	13.917.641.341	-	22.161.743.796	-
Nguyễn Việt Cường	-	-	810.368.548	-
Phạm Thanh Trúc	421.716.584	-	743.741.963	-
Nguyễn Thanh Long	59.655.791	-	733.824.756	-
Khánh	-	-	-	-
Đào Viết Lễ	-	-	677.530.572	-
Vũ Hoài Nam	360.334.516	-	676.296.737	-
Các đối tượng khác	13.075.934.450	-	18.519.981.220	-
Cộng	34.045.408.017	1.248.528.636	41.127.622.765	1.248.528.636

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

3. Các khoản đầu tư tài chính

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
<i>Ngắn hạn</i>	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở giao dịch	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000
Tổng cộng	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	114.485.984.468	-	114.485.984.468	114.485.984.468	-	114.485.984.468
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (i)</i>	114.485.984.468	-	114.485.984.468	114.485.984.468	-	114.485.984.468
Đầu tư vào đơn vị khác	26.000.000.000	19.654.255.973	6.345.744.027	26.000.000.000	19.654.255.973	6.345.744.027
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú - Lãng Cò (ii)</i>	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (iii)</i>	24.400.000.000	19.520.485.558	4.879.514.442	24.400.000.000	19.520.485.558	4.879.514.442
Tổng cộng	140.485.984.468	19.654.255.973	120.831.728.496	140.485.984.468	19.654.255.973	120.831.728.496

(b1) Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết

(i) Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010051043 ngày 12 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Tổng vốn điều lệ là 240.000.000.000 đồng trong đó Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt đăng ký góp 58.176.000.000 đồng chiếm 24,24%. Đến thời điểm 30/06/2018, số vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt vào Công ty này là 114.485.984.468 đồng, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt trong công ty này là 47%.

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

(iii) Công ty cổ phần **Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam** được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0307230846 sửa đổi lần thứ 08 ngày 20/01/2016 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tổng số vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp của các cổ đông sáng lập (04 cổ đông) là 225.000.000.000 đồng. Tuy nhiên tính đến 30/06/2018, vốn góp còn thiếu của các cổ đông sáng lập là 9,5 tỷ đồng (bao gồm: Công ty cổ phần PIV góp thiếu là 8 tỷ đồng và cổ đông Vũ Anh Tú chưa góp là 1,5 tỷ đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt chiếm 9,77% vốn thực góp đến thời điểm 30/06/2018.

(*) Các công ty (i); (ii) và (iii) không thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến 30/06/2018, Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính của năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của Công ty này để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đã được lập trên cơ sở thận trọng và đầy đủ nhất.

(b2) **Tóm tắt tình hình hoạt động của các liên kết:** Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

(c2) **Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty liên kết trong kỳ:** Không phát sinh giao dịch với Công ty này.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam (i)	31.077.721.499	-	93.165.332.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (ii)	17.704.538.951	-	31.501.111.203	-
Các đối tượng khác	9.973.801.628	2.491.685.520	10.060.860.263	2.491.685.520
Cộng	58.756.062.078	2.491.685.520	134.727.303.666	2.491.685.520

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

(i) Phân ánh khoản thu tiền theo tiến độ mua các căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

(*) Công ty chưa xem xét đánh giá lại khả năng thu hồi của các khoản trả trước nêu trên.

5. Phải thu khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Phải thu tạm ứng của Cán bộ nhân viên	10.251.698.244	4.026.940.307	4.198.980.307	4.076.940.307
Nguyễn Văn Quyết (i)	2.184.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985
Đình Ngọc Bình (i)	895.081.564	895.081.564	945.081.564	945.081.564
Nguyễn Xuân Việt	5.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.171.837.695	953.079.758	1.075.119.758	953.079.758

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

- Phải thu khác	38.099.065.013	37.250.296.899	38.604.611.733	32.572.844.237
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (ii)	11.217.702.973	11.217.702.973	11.217.702.973	11.217.702.973
Công ty Cổ phần Địa ốc Hưng Thịnh Phát (iii)	4.647.859.576	4.647.859.576	4.647.859.576	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (iv)	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591
Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt (v)	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Nguyễn Thế Hưng (*)	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210
Nguyễn Thế Giang (vi)	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904
Trần Tiến Dũng (*)	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000
Nguyễn Duy Trinh (*)	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000
Trần Việt Hùng (*)	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420
Chu Ngọc Dũng (*)	480.701.815	480.701.815	480.701.815	480.701.815
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản BM	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Trịnh Minh Hải	40.995.450	-	40.995.450	-
Các đối tượng khác	6.859.612.784	6.051.840.120	7.365.159.504	6.022.247.034
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ	265.000.000	-	-	-
- Bảo hiểm xã hội	-	-	250.330.687	-
- Bảo hiểm y tế	302.675.914	-	-	-
- Dư Nợ TK 334	-	-	101.132.225	-
- Dư Nợ TK 338	190.996.035	-	190.995.879	-
Cộng	49.109.435.206	41.277.237.206	43.346.050.831	36.649.784.544

- (i) Các khoản tạm ứng cho cán bộ, nhân viên vẫn đang làm việc tại Công ty. Toàn bộ các khoản tạm ứng này phát sinh trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2013. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với số dư các khoản công nợ nêu trên nhưng vẫn tiếp tục tiến hành các thủ tục để yêu cầu các cán bộ, nhân viên này hoàn chứng từ tạm ứng hoặc nộp tiền trả lại Công ty.
- (ii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m² sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sân giao dịch bất động sản. Công ty đã chuyển cho VNLand số tiền khoảng 11,2 tỷ đồng này. Tính đến thời điểm 31/12/2013, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản phải thu này. Theo Biên bản họp ngày 28/01/2015, Công ty và VNLand thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng thuê này, VNLand sẽ hoàn trả 100% số tiền Công ty đã thanh toán cho VNLand. Hai bên đã thống nhất thời hạn và tiến độ hoàn trả khoản tiền 11,2 tỷ đồng này theo Biên bản làm việc hai bên ngày 28/01/2015 và đang trong quá trình đàm phán, ký kết biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập dự phòng với giá trị 50% trong năm 2014. Tuy nhiên, đến thời lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, VNLand vẫn chưa thực hiện theo đúng Biên bản làm việc ngày 28/01/2015, do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định vẫn giữ nguyên số trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

- (iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (nay là Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và uỷ quyền cho Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư mà Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát đã thu được với phần phí môi giới được hưởng từ việc phân phối thành công. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với số dư khoản phải thu này.
- (iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (Tiền thân là Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam) do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn chưa chấp nhận khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.
- (v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng (như trình bày tại mục (ii) của thuyết minh này) trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại thời điểm 30/06/2018, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.
- (vi) Tiền lãi phải thu đối với khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay. Căn cứ vào Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, Ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty còn nợ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tiền thi công công trình Chung cư B1 Trường Sa với số tiền lớn hơn số tiền mà Ông Nguyễn Thế Giang đang nợ Công ty. Theo biên bản xác nhận này, các bên đã đồng ý trên nguyên tắc việc bù trừ công nợ, do đó, đến thời điểm 31/12/2014, Công ty quyết định hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đã trích lập đối với khoản của Ông Nguyễn Thế Giang vay. Tuy nhiên, trong Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên, các bên chưa thống nhất được mức tính lãi phạt đối với khoản vay và các khoản phải trả quá hạn. Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.
- (*) Là các khoản tạm ứng của cán bộ công nhân viên nay đã chuyển công tác. Đến thời điểm 30/06/2018, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.

b) *Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.*

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu khách hàng</i>	1.248.528.636	-	1.248.528.636	-
<i>Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2</i>	1.140.250.000	-	1.140.250.000	-

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Công ty Cổ phần Licogi 16	100.174.136	-	100.174.136	-
Các đối tượng khác	8.104.500	-	8.104.500	-
Tạm ứng	4.026.940.307	-	4.076.940.307	-
Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	-	2.178.778.985	-
Đình Ngọc Bình	895.081.564	-	945.081.564	-
Các đối tượng khác	953.079.758	-	953.079.758	-
Trả trước cho người bán	2.491.685.520	-	2.491.685.520	-
Công ty TNHH Kiến trúc Jina	983.888.640	-	983.888.640	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thăng Long	571.958.000	-	571.958.000	-
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ năng lượng Dầu khí Việt Nam	183.155.800	-	183.155.800	-
Các đối tượng khác	752.683.080	-	752.683.080	-
Phải thu khác	37.250.296.899	-	32.602.437.323	29.593.086
Công ty CP Bất động sản Việt Nam	11.217.702.973	-	11.217.702.973	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	-	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	3.388.587.591	-	3.388.587.591	-
Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	2.733.965.290	-
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	-	1.489.916.210	-
Nguyễn Thế Giang	1.305.275.904	-	1.305.275.904	-
Trần Tiến Dũng	1.301.199.000	-	1.301.199.000	-
Nguyễn Duy Trinh	1.073.850.000	-	1.073.850.000	-
Trần Việt Hùng	1.059.398.420	-	1.059.398.420	-
Các đối tượng khác	6.632.541.935	-	6.632.541.935	29.593.086
Cộng	45.017.451.362	-	40.419.591.786	29.593.086

7. Hàng tồn kho	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	31.412.714.317	-	40.342.354.460	-
Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh (i)	31.412.714.317	-	40.342.354.460	-
Cộng	31.412.714.317	-	40.342.354.460	-

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

(i) Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng thuộc Lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt đầu tư từ năm 2009 theo Quyết định số 235A PVPL/QĐ-HĐQT, tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 535 tỷ đồng. Đến ngày 19/01/2015, theo Nghị quyết số 02/2015/NQ-HĐQT phê duyệt hồ sơ Thiết kế kỹ thuật và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Linh Tây. Đến thời điểm 30/06/2018, Dự án đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao nhà cho khách hàng.

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Phân mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư tại 01/01/2018	110.000.000	110.000.000
Số dư tại ngày 30/06/2018	110.000.000	110.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại 01/01/2018	110.000.000	110.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2018	110.000.000	110.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2018	-	-
Tại ngày 30/06/2018	-	-

9. Chi phí trả trước	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	224.207.955	119.978.048
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	13.775.000	30.305.000
Chi phí môi giới	89.673.048	89.673.048
Chi phí bảo hiểm cháy nổ	60.759.907	-
Chi phí thuê văn phòng	60.000.000	-
b) Dài hạn	2.694.785.806	3.463.502.641
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	107.698.703	-
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tòa nhà C.E.O	2.577.393.852	3.167.188.525
Chi phí hoa hồng môi giới bán căn hộ Dự án Linh Tây	-	247.068.493
Chi phí trả trước khác	9.693.251	49.245.623
Cộng	2.918.993.761	3.583.480.689

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2018	164.320.086	1.475.134.910	799.354.891	2.438.809.887
Số dư ngày 30/06/2018	164.320.086	1.475.134.910	799.354.891	2.438.809.887
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2018	164.320.086	230.490.160	799.354.891	1.194.165.137
Khấu hao trong kỳ	-	92.195.910	-	92.195.910
Số dư ngày 30/06/2018	164.320.086	322.686.070	799.354.891	1.286.361.047
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2018	-	1.244.644.750	-	1.244.644.750
Tại ngày 30/06/2018	-	1.152.448.840	-	1.152.448.840

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 963.674.977 VND

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

11. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV 4.4 (i)	40.078.151.128	40.078.151.128	39.899.551.035	39.899.551.035
Dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (ii)	75.129.791.666	75.129.791.666	74.628.756.389	74.628.756.389
Các công trình khác	312.214.331	312.649.331	312.649.331	312.649.331
Cộng	115.520.157.125	115.520.592.125	114.840.956.755	114.840.956.755

- (i) Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV4.4 được thực hiện từ năm 2010. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Dự án xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần lô đất ký hiệu CV4.4 tại Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, đồng thời Công ty đang huy động các nguồn vốn để triển khai tiếp Dự án này và tiến hành thêm thủ tục chuyển Dự án thành Công ty theo nội dung tại Biên bản họp ngày 15/06/2015. Đến ngày 30/06/2018, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại ngày 30/06/2018 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ chưa quyết toán được.
- (ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thể hiện chi phí phát sinh của Dự án "Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh". Trong đó bao gồm 70 tỷ đồng là giá trị quyền sử dụng đất tại số 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh được hình thành từ việc góp vốn bằng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt - Công ty mẹ. Phần còn lại là chi phí chuẩn bị Dự án, trong đó phần lớn là chi phí nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt - Công ty mẹ. Dự án chưa đi vào giai đoạn xây dựng hạ tầng, tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng sẽ huy động được nguồn vốn và hoàn toàn có thể thực hiện thành công Dự án này. Công ty chưa thực hiện đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho do vẫn đang trong quá trình đánh giá các chi phí ước tính để hoàn thiện các dự án cũng như các chi phí cần thiết cho việc tiêu thụ. Mặt khác, việc xác định giá bán đối với dự án này tại thời điểm hiện tại khá khó khăn do thị trường bất động sản không ổn định.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	64.933.972.603	64.933.972.603	66.433.972.603	66.433.972.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn	7.696.340.323	7.696.340.323	16.696.340.323	16.696.340.323

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Tổng Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	761.027.781	761.027.781	761.027.781	761.027.781
Công ty CP Hưng Thịnh Phát (ii)	-	-	15.321.794.000	15.321.794.000
Các đối tượng khác	2.571.146.942	2.571.146.942	2.279.035.456	2.279.035.456
Tổng cộng	77.702.287.649	77.702.287.649	103.231.970.163	103.231.970.163

- (i) Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận số 248/2014/PVL-VPI về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, VPI đồng ý điều chỉnh mức lãi trả chậm từ mức 14% về mức 0%, từ ngày 01/01/2015 trở đi là không vượt quá 8% nếu Công ty không hợp tác trong việc hoàn trả công nợ cho VPI. Trong 6 tháng đầu năm 2018, Công ty đã hoàn trả 1.500.000.000 đồng liên quan đến công nợ nêu trên.
- (ii) Khoản tiền Công ty phải bồi thường theo bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ. Trong kỳ khoản phải trả người bán giảm 15.321.974.000 đồng do điều chỉnh theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát.

b) **Phải trả người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VIII.3

13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 TP Hồ Chí Minh	18.495.581.825	72.341.261.406
Dự án Linh Tây - Quận Thủ Đức - TP Hồ Chí Minh	8.228.666.085	8.220.153.052
Các đối tượng khác	5.644.998.781	4.552.631.924
Cộng	32.369.246.691	85.114.046.382

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Phải nộp	177.542.703	263.088.868
Thuế GTGT	52.737.974	162.334.985
Thuế thu nhập cá nhân	123.869.799	99.818.953
Các loại thuế khác	934.930	934.930
b) Phải thu	6.637.666.496	6.637.666.496
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.331.797.411	6.331.797.411
Các loại thuế khác	305.869.085	305.869.085
Cộng	6.815.209.199	6.900.755.364

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

15. Chi phí phải trả

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	27.571.523.459	27.571.523.459	27.571.523.459	27.571.523.459
Trích trước chi phí Dự án Linh Tây	6.774.018.467	6.774.018.467	20.923.421.424	20.923.421.424
Chi phí phải trả khác	504.765.454	504.765.454	391.274.545	391.274.545
Cộng	34.850.307.380	34.850.307.380	48.886.219.428	48.886.219.428

(i) Trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa phản ánh khoản Trích giá vốn theo doanh thu đảm bảo tỷ lệ lãi gộp theo các hợp đồng đã ký với chủ đầu tư và nhà thầu phụ.

16. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	16.177.473	635.030.413
Doanh thu nhận trước tiền phí dịch vụ	16.177.473	635.030.413
Dài hạn	672.549.543	564.008.520
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê nhà	672.549.543	564.008.520
Cộng	688.727.016	1.199.038.933

17. Phải trả khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	18.818.463.714	18.818.463.714	19.718.808.537	19.718.808.537
Kinh phí công đoàn	161.644.525	161.644.525	137.608.621	137.608.621
BHYT, BHXH, BHTN	455.597.367	455.597.367	371.581.418	371.581.418
Các phải phải trả, phải nộp khác	18.199.186.241	18.199.186.241	19.007.082.917	19.007.082.917
Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC (i)	22.424.921	22.424.921	756.410	756.410
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinaconex (ii)	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (iii)	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828
Các đối tượng khác	10.440.383.492	10.440.383.492	11.269.948.679	11.269.948.679
Dư có TK 138	2.035.581	2.035.581	2.035.581	2.035.581
Dư có TK 141	-	-	200.500.000	200.500.000

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

b) Dài hạn	64.628.254.000	64.628.254.000	64.000.000.000	64.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (iv)	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	628.254.000	628.254.000	-	-
Cộng	83.446.717.714	83.446.717.714	83.718.808.537	83.718.808.537

- (i) Khoản phải trả theo biên bản thỏa thuận ngày 31/07/2015 (Biên bản cản trừ công nợ) giữa 3 bên (Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Sài Gòn, Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC và Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt). Theo đó Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt sẽ trả cho Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC bằng sản thương mại của Dự án Linh Tây, Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Dự án này vẫn chưa được triển khai gì thêm.
- (iii) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam là tiền Công ty thu hộ các cá nhân nộp các khoản phí khi mua căn hộ tại chung cư Petro Vietnam Landmark.
- (iv) Khoản nợ phải trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land) phát sinh từ việc góp vốn thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVCLAND ngày 09/10/2012 giữa Công ty và PVC Land về việc "Hợp tác triển khai Dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Chí Minh". Theo đó, PVC Land đã góp cho Công ty số tiền là 64 tỷ đồng. Tuy nhiên số tiền này được PVC Land chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt. Do đó, Công ty ghi nhận phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt và phải trả PVC Land. Sau khi bù trừ tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt đã chuyển, các khoản chi phí chuẩn bị dự án mà trước đây Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt đã triển khai, bù trừ khoản mua 7 căn hộ chung cư thuộc Dự án PetroVietnam Landmark và bù trừ công nợ khác, tại ngày 30/06/2018, số dư phải thu của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt là 36.130.652.300 đồng.

18. Dự phòng phải trả dài hạn	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự phòng phải trả dài hạn (*)	3.885.425.782	9.012.098.206
Cộng	3.885.425.782	9.012.098.206

(*) Dự phòng phải trả dài hạn phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Trong kỳ số lỗ này đã được Công ty kết chuyển với giá trị 5.126.672.424 đồng tương ứng với số căn hộ đã chuyển nhượng cho khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư đã được chủ đầu tư xác nhận bằng văn bản.

19. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu dự án Linh Tây	51.398.124	51.398.124
Cộng	51.398.124	51.398.124

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

20. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	500.000.000.000	(196.702.100.667)	303.297.899.333
Tăng khác	-	36.197.071.369	36.197.071.369
Lỗi trong kỳ này	-	(161.504.399.567)	(161.504.399.567)
Số dư tại ngày 31/12/2017	500.000.000.000	(322.009.428.865)	177.990.571.135
Tăng khác (*)	-	5.630.215.074	5.630.215.074
Lỗi trong kỳ này	-	(1.974.150.518)	(1.974.150.518)
Số dư tại ngày 30/06/2018	500.000.000.000	(318.353.364.309)	181.646.635.691

(*) Tăng khác bao gồm 5.630.215.074 đồng hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của các căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao trong kỳ.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	500.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	500.000.000.000	500.000.000.000

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

	30/06/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2018	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/06/2018
Quỹ đầu tư phát triển	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755
Cộng	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	62.855.924.827	479.127.477.251
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	216.663.068	135.362.046
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.518.268.907	-
Cộng	66.590.856.802	479.262.839.297

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	71.017.250.844	555.542.349.208
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	446.704.919	279.147.542
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.729.166.015	-
Cộng	73.193.121.778	555.821.496.750

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	698.495.610	11.853.172
Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán BĐS	1.088.951.915	123.632.740
Cộng	1.787.447.525	135.485.912

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí lãi vay	74.256.249	-
Cộng	74.256.249	-

5. Chi phí khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí khác (*)	(15.380.182.560)	-
Cộng	(15.380.182.560)	-

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

(*) Chi phí khác giảm 15.321.974.000 đồng do điều chỉnh theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát mà trong năm 2017 Công ty đã hạch toán vào chi phí khác.

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	12.218.190.885	26.795.382.511
Chi phí nhân viên quản lý	2.562.576.018	2.109.353.007
Chi phí vật liệu quản lý	17.700.908	9.029.500
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.867.073	31.723.191
Chi phí khấu hao TSCĐ	92.195.910	92.195.910
Thuế, phí và lệ phí	13.254.690	8.369.500
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.627.452.662	20.500.156.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.140.937.884	1.444.395.415
Chi phí bằng tiền khác	1.434.580.740	294.534.096
Lợi thế thương mại	2.305.625.000	2.305.625.000
b, Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	247.068.493	26.875.578.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.068.493	26.875.578.814
Cộng	12.465.259.378	53.670.961.325

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.463.803.488	2.109.353.007
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	468.558.983	38.851.555
Chi phí khấu hao tài sản cố định	92.195.910	92.195.910
Chi phí dự phòng	4.627.452.662	20.500.156.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.140.937.884	236.767.149.484
Chi phí bằng tiền khác	1.692.074.831	27.176.383.546
Cộng	14.485.023.758	286.684.090.394

8. Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.974.150.518)	(130.094.132.866)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.974.150.518)	(130.094.132.866)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
+ Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(39)	(2.602)

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:	21.509.174.888	10.000.000.000
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	21.509.174.888	10.000.000.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:	21.509.174.888	39.080.000.000
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	21.509.174.888	39.080.000.000

VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

a) Những khoản nợ tiềm tàng

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

b) Những thông tin khác

Ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 09 tháng 02 năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã có Thông báo số 437/VKSTC – V2 về việc thông báo truy tố đối với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 29/7/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Giấy triệu tập số 271/TA-HS về việc triệu tập đại diện Công ty tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm xét xử bị cáo Hoàng Ngọc Sáu và đồng phạm bị truy tố về tội “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”, “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Ngày 11/9/2015 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

3.1 Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông
Ông Đinh Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Quyết
Ông Nguyễn Xuân Việt

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày
06/6/2018)
Phó Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày
24/07/2018)

3.2 Số dư với các bên liên quan

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu khác ngắn hạn	3.079.860.549	3.123.860.549
Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	2.178.778.985
Đình Ngọc Bình	895.081.564	945.081.564
Tạm ứng	5.000.000.000	-
Nguyễn Xuân Việt	5.000.000.000	-

3.3. Thu nhập Ban Tổng giám đốc và hội đồng quản trị được hưởng trong kỳ

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lương, thưởng	583.332.798	403.893.182
Cộng	583.332.798	403.893.182

4. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	34.532.414.712	32.114.010.561
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	194.322.548.446	190.666.483.890
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	0%

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.532.414.712	32.114.010.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	40.629.077.381	46.575.360.416
Các khoản đầu tư tài chính	6.345.744.027	11.885.744.027
Cộng	81.507.236.121	90.575.115.004
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	161.149.005.363	186.950.778.700
Chi phí phải trả	34.850.307.380	48.886.219.428
Cộng	195.999.312.743	235.836.998.128

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của 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 mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng 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 có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó.

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

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 chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
30/06/2018			
Phải trả người bán và phải trả khác	96.520.751.363	64.628.254.000	161.149.005.363
Chi phí phải trả	34.850.307.380	-	34.850.307.380
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
01/01/2018			
Phải trả người bán và phải trả khác	122.950.778.700	64.000.000.000	186.950.778.700
Chi phí phải trả	48.886.219.428	-	48.886.219.428

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
30/06/2018			
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.532.414.712	-	34.532.414.712
Phải thu khách hàng và phải thu khác	40.629.077.381	-	40.629.077.381
Các khoản đầu tư tài chính	-	6.345.744.027	6.345.744.027
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
01/01/2018			
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.114.010.561	-	32.114.010.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	46.575.360.416	-	46.575.360.416
Các khoản đầu tư tài chính	5.540.000.000	6.345.744.027	11.885.744.027

5. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 đã được soát xét và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Tuy nhiên, số liệu của kỳ báo cáo trước đã được Công ty điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

5.1 Số liệu trước điều chỉnh và sau điều chỉnh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	31/12/2017		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	152.910.779.249	(18.183.475.583)	134.727.303.666
Hàng tồn kho	40.253.088.526	89.265.934	40.342.354.460

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Người mua trả tiền trước	100.198.496.753	(15.084.450.371)	85.114.046.382
Chi phí phải trả ngắn hạn	46.476.039.224	2.410.180.204	48.886.219.428
Dự phòng phải trả dài hạn	12.111.123.418	(3.099.025.212)	9.012.098.206
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(319.688.514.595)	(2.320.914.270)	(322.009.428.865)

Từ ngày 01/01/2017 đến 30/06/2017

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán	553.628.902.259	2.192.594.491	555.821.496.750
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(127.901.538.375)	(2.192.594.491)	(130.094.132.866)
Lỗi cơ bản trên cổ phiếu	(3.122)	520	(2.602)

5.2

Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2018

- Trả trước người bán giảm 18.183.475.583 đồng do ghi nhận bổ sung giá vốn 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh do đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018.
- Hàng tồn kho tăng 89.265.934 đồng do ghi nhận bổ sung các chi phí liên quan đến Dự án Linh Tây.
- Người mua trả tiền trước giảm 15.084.450.371 đồng do ghi nhận bổ sung doanh thu 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018.
- Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 2.348.570.204 đồng do trích trước chi phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và dịch vụ tư vấn hỗ trợ làm sổ đỏ tại chung cư Linh Tây và tăng 61.610.000 đồng do trích trước chi phí lắp đặt camera chung cư Linh Tây.
- Dự phòng phải trả dài hạn giảm 3.099.025.212 đồng do hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của 09 căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng đã bàn giao trong năm 2017 được Công ty ghi nhận sang năm 2018.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giảm 2.320.914.270 đồng do xác định lại kết quả kinh doanh qua ảnh hưởng bởi các bút toán điều chỉnh hồi tố.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

- Giá vốn hàng bán tăng 2.136.546.505 đồng do trích trước chi phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và dịch vụ tư vấn hỗ trợ làm sổ đỏ tại chung cư Linh Tây và tăng 56.047.986 đồng do trích trước chi phí lắp đặt camera chung cư Linh Tây.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 2.192.594.491 đồng do ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh trên.

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018

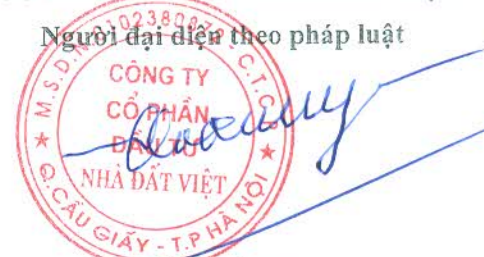
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy