

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018

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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 42

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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT



Trần Quốc Huy

Chủ tịch hội đồng quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, ngày 09 tháng 08 năm 2018

Số: 555 -18/BC-TC/I -VAE

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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 8 năm 2018, từ trang 07 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/6/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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.7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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 - là dự án dở dang lâu ngày với giá trị tại ngày 30/6/2018 là khoảng 40 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 tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 của Công ty.

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

- Như đã trình bày tại mục V.18 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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.
- Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại mục VIII.1b của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.

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

- Như đã thuyết minh tại mục VIII.5 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ, Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		153.875.691.971	244.819.210.379
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	32.720.841.992	31.063.077.516
1 Tiền	111		32.720.841.992	3.440.077.516
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	27.623.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	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		75.294.618.190	154.313.040.357
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	20.068.872.560	18.906.984.853
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	56.591.193.736	132.540.435.323
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	43.551.439.756	43.155.055.381
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(44.917.451.362)	(40.289.998.700)
5 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		563.500	563.500
IV. Hàng tồn kho	140		31.412.714.317	40.342.354.460
1 Hàng tồn kho	141	V.07	31.412.714.317	40.342.354.460
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.447.517.472	13.560.738.046
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	224.207.955	119.978.048
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.585.643.021	6.803.093.502
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		275.300.019.061	287.899.981.533
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.03	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.09	-	-
- 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		40.390.365.459	40.212.200.366
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08	40.390.365.459	40.212.200.366
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	217.093.893.127	220.767.005.492
1 Đầu tư vào công ty con	251		116.112.500.000	116.112.500.000
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		114.496.786.168	114.496.786.168
3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		26.000.000.000	26.000.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(39.515.393.041)	(35.842.280.676)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.745.670.294	3.514.387.129
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	2.694.272.170	3.462.989.005
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	51.398.124	51.398.124
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		429.175.711.032	532.719.191.912

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/06/2018	01/01/2018
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		208.930.242.771	316.976.686.593
I. Nợ ngắn hạn	310		204.247.556.096	307.400.579.867
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	77.399.142.738	103.202.070.163
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	33.648.744.735	88.508.763.164
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	155.934.503	238.780.668
4 Phải trả người lao động	314		3.323.804.089	3.711.037.266
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	34.850.307.380	48.846.219.428
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	54.852.195.178	62.257.428.765
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.250.000	1.250.000
II. Nợ dài hạn	330		4.682.686.675	9.576.106.726
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	628.254.000	-
3 Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	3.381.883.132	9.012.098.206
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		220.245.468.261	215.742.505.319
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	220.245.468.261	215.742.505.319
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		(292.430.444.494)	(296.933.407.436)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(291.303.192.362)	(139.054.551.766)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(1.127.252.132)	(157.878.855.670)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		429.175.711.032	532.719.191.912

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 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 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP 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.01	67.825.165.893	479.262.839.297
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		67.825.165.893	479.262.839.297
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.02	73.193.121.778	555.821.496.750
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)	20		(5.367.955.885)	(76.558.657.453)
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.785.937.406	135.444.064
7 Chi phí tài chính	22	VI.04	3.673.112.365	433.147.987
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.06	247.068.493	26.875.578.814
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.06	9.005.235.355	24.228.586.507
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(16.507.434.692)	(127.960.526.697)
11 Thu nhập khác	31		-	-
12 Chi phí khác	32	VI.05	(15.380.182.560)	-
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		15.380.182.560	-
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)	50		(1.127.252.132)	(127.960.526.697)
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(1.127.252.132)	(127.960.526.697)

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập



Nguyễn Thị Hương Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Việt

Người đại diện theo pháp luật



Trần Quốc Huy

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1.127.252.132)	(127.960.526.697)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		92.195.910	92.195.910
- Các khoản dự phòng	03		2.670.349.953	(2.793.188.922)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(696.985.491)	(11.811.324)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		938.308.240	(130.673.331.033)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		81.852.522.441	84.020.195.934
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.751.475.050	319.183.329.259
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(96.786.013.674)	(259.742.988.201)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		664.486.928	25.942.917.069
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(810.211.116)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.579.221.015)	37.919.911.912
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.540.000.000	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		696.985.491	11.811.324
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.236.985.491	11.811.324
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	10.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(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		1.657.764.476	8.851.723.236
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		31.063.077.516	5.278.068.974
Ảnh hưởng của thay đổi TGHE quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	32.720.841.992	14.129.792.210

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 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

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

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty CP 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. Công ty đã có 14 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 17 tháng 05 năm 2018 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

- 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 khoảng thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con: Công ty chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn có trụ sở chính tại số 159A Nguyễn Xiển, khu phố Tam Đa, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty con này là Công ty hoạt động trong lĩnh vực kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty con là 100%, quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Danh sách các công ty liên kết: Công ty chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn thông có trụ sở chính tại Số 4/A4 Đàm Trầu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty liên kết này là vận tải đường bộ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty liên kết là 47%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ phần sở hữu tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Các đơn vị trực thuộc, hạch toán độc lập:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Ban Quản lý điều hành dự án CV 4	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Sàn giao dịch Bất động sản	Số 62, phố Phạm Thận Duật, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Chi nhánh phía Nam	Đường Đào Trinh Nhất, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh
Chi nhánh xây lắp số 1	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

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 tổng hợp giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến 30/6/2018.

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 tổng hợp giữa niên độ.

II. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

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

Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ này.

III. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các đơn vị trực thuộc. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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 và các công cụ tài chính phái sinh.

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, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

4. 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 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết***Đầu tư vào công ty con***

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

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 có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

Đầu tư vào công cụ vốn của 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.

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.

5. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

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 tổng hợp giữa niên độ này.

6. 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.

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.

Tại ngày 30/6/2018, 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. Công ty chưa xem xét đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án này.

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.

Tại ngày 30/6/2018, Công ty không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**7.1. 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 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 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, 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 12/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

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 thoả 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
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05

7.2. 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 theo các chi 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.

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 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.

8. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

cho nhiều năm, chi phí hoa hồng bán căn hộ Dự án Linh Tây, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác, 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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản 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.

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

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

11. 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 5.630.215.074 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

12. 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 tầng 3 tòa nhà C.E.O và doanh thu phí quản lý tòa nhà Dự án Linh Tây, được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng, hóa đơn và chứng từ ngân hàng.

13. 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 chủ sở hữu.

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.

14. 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.

Doanh thu 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 bất động sản 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

15. Nguyên tắc ghi nhận 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 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.

16. 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.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1 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%.

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 kỳ. 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 cuối cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác

Các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

V, Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền	32.720.841.992	3.440.077.516
Tiền mặt tại quỹ	274.330.006	787.426.331
Văn phòng Công ty	167.964.158	438.503.794
Sàn giao dịch Bất động sản	95.774.077	348.330.766
Ban quản lý điều hành dự án CV4	212.603	212.603
Chi nhánh xây lắp số 1	10.000.000	-
Chi nhánh Phía Nam	379.168	379.168
	-	-
Tiền gửi ngân hàng	32.446.511.986	2.652.651.185
VND	32.446.511.986	2.652.651.185
Văn phòng Công ty	32.200.567.198	2.566.222.899
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.842.515	142.618.023
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Lê Văn Lương	1.008.703	14.450.758
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - CN Hà Nội	14.909.834	1.000.069
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Trung Hòa Nhân Chính	942.256	1.310.622
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	5.688.120.491	1.096.033
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	23.626.716.267	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Vũng Tàu	2.866.198.645	2.396.856.750
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hà Thành	828.487	8.890.644
Sàn giao dịch Bất động sản	239.920.461	83.918.337
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hoàng Quốc Việt	" 4.264.400	4.325.400
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	52.367.842	1.403.629
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn	183.288.219	78.189.308
Ban quản lý điều hành dự án CV4	1.016.019	1.069.521
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.016.019	1.069.521
Chi nhánh xây lắp số 1	3.776.280	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hoài Đức	3.776.280	-
Chi nhánh phía Nam	1.232.028	1.440.428
Các khoản tương đương tiền	-	27.623.000.000
Cộng	32.720.841.992	31.063.077.516

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2017		01/01/2017		
	VND		VND		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000	
<i>Ngắn hạn</i>	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000	
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở giao dịch	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000	
Cộng	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000	
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Đơn vị tính: VND				
	30/06/2018			01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	116.112.500.000	19.834.373.494	96.278.126.506	116.112.500.000	16.161.261.129
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (i)	116.112.500.000	19.834.373.494	96.278.126.506	116.112.500.000	16.161.261.129
Đầu tư vào công ty liên kết	114.496.786.168	26.763.574	114.470.022.594	114.496.786.168	26.763.574
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (ii)	114.496.786.168	26.763.574	114.470.022.594	114.496.786.168	26.763.574
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26.000.000.000	19.654.255.973	6.345.744.027	26.000.000.000	19.654.255.973
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lãng Cô	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585	1.600.000.000	133.770.415

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Địa chỉ: Số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘCho kỳ **hoạt động** từ ngày 01/01/2018

đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)*

Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (iii)	24.400.000.000	19.520.485.558	4.879.514.442	24.400.000.000	19.520.485.558	4.879.514.442
Cộng	256.609.286.168	39.515.393.041	217.093.893.127	256.609.286.168	35.842.280.676	220.767.005.492

- (i) Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0308362732 ngày 23 tháng 04 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 14 số 0308362732 ngày 03 tháng 05 năm 2017. Tổng vốn điều lệ là 128.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 125.000.000.000 đồng chiếm 97,66% vốn điều lệ.
- (ii) 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 Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 58.176.000.000 đồng chiếm 24,24%. Đến thời điểm 30/06/2018, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt trong công ty này là 47%.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, 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.
- (*) Công ty đã đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn tại ngày 30 tháng 06 năm 2018. Đối với các Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông, Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lăng Cô, Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam do không thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 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 các đơn vị này để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập (nếu có). 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)***3. Phải thu của khách hàng**

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	20.068.872.560	1.248.528.636	18.906.984.853	1.248.528.636
Công ty CP Nhơn 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	18.828.448.424	8.104.500	17.666.560.717	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 Khánh	59.655.791	-	733.824.756	-
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	33.986.513.901	1.248.528.636	41.068.728.649	1.248.528.636

4. Trả trước cho người bán

	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 Xây lắp Bất động sản Dầu khí Việt Nam (ii)	17.704.538.951	-	31.501.111.203	-
Các đối tượng khác	7.808.933.286	2.491.685.520	7.873.991.920	2.491.685.520
Cộng	56.591.193.736	2.491.685.520	132.540.435.323	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) Phản ánh khoản đóng tiền theo tiến độ mua căn hộ chung cư PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản tạm ứng thi công cho 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 khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên.

5. Phải thu khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu tạm ứng của Cán bộ công nhân viên	4.834.698.244	4.056.533.393	4.148.980.307	4.076.940.307
Nguyễn Văn Quyết (i)	2.184.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

<i>Đình Ngọc Bình (i)</i>	895.081.564	895.081.564	945.081.564	945.081.564
<i>Các đối tượng khác</i>	1.754.837.695	982.672.844	1.025.119.758	953.079.758
Phải thu khác	37.958.069.563	37.120.703.813	38.463.616.283	32.472.844.237
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 Đầu tư Thương mại Dịch vụ 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 (vii)	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
<i>Các đối tượng khác</i>	7.340.314.599	6.502.948.849	7.845.861.319	6.502.948.849
- <i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	265.000.000	-	-	-
- <i>Bảo hiểm xã hội</i>	-	-	250.330.687	-
- <i>Bảo hiểm y tế</i>	302.675.914	-	-	-
- <i>Dư Nợ TK 334</i>	-	-	101.132.225	-
- <i>Dư Nợ TK 338</i>	190.996.035	-	190.995.879	-
Cộng	43.551.439.756	41.177.237.206	43.155.055.381	36.549.784.544

(i) Thể hiện các khoản tạm ứng đối với cán bộ, nhân viên vẫn đang làm việc tại Công ty. Toàn bộ các khoản tạm ứng này phát sinh trong thời kỳ từ năm 2010 đến năm 2013. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với các khoản nêu trên nhưng vẫn tiếp tục tiến hành các thủ tục để yêu cầu các cán bộ, nhân viên này hoàn tiền 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 sàn 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 thoả 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 tổng hợp giữa niên độ này, Bên 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

(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 (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty HTP 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 HTP đã thu được tiền với phần phí môi giới HTP được hưởng từ việc phân phối thành công. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với 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 Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này. 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 đối với 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 tổng hợp 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 đối với khoản phải thu này.

(vi) Khoản phải thu phản ánh tiền lãi 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 đối với khoản phải thu này.

(vii) Bao gồm chủ yếu là khoản phải thu đối với cán bộ, nhân viên đã nghỉ việc ở Công ty từ trước thời điểm ngày 31/12/2013 và các khoản phải thu tồn đọng của Ban quản lý Dự án phía Nam. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với 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 đối với 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 CP Nhon Trạch 2</i>	1.140.250.000	-	1.140.250.000	-
<i>Công ty CP Licogi 16</i>	100.174.136	-	100.174.136	-
<i>Các đối tượng khác</i>	8.104.500	-	8.104.500	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

Trả trước cho người bán	2.491.685.520	-	2.491.685.520	-
<i>Công ty TNHH Kiến trúc Jina</i>	<i>983.888.640</i>	-	<i>983.888.640</i>	-
<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng Thăng Long</i>	<i>571.958.000</i>	-	<i>571.958.000</i>	-
<i>Công ty CP Tập đoàn Công nghệ năng lượng Dầu khí</i>	<i>183.155.800</i>	-	<i>183.155.800</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>752.683.080</i>	-	<i>752.683.080</i>	-
Tạm ứng	4.056.533.393	-	4.076.940.307	-
<i>Nguyễn Văn Quyết</i>	<i>2.178.778.985</i>	-	<i>2.178.778.985</i>	-
<i>Đình Ngọc Bình</i>	<i>895.081.564</i>	-	<i>945.081.564</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>982.672.844</i>	-	<i>953.079.758</i>	-
Phải thu ngắn hạn khác	37.120.703.813	-	32.502.437.323	29.593.086
<i>Công ty CP Bất động sản Việt Nam</i>	<i>11.217.702.973</i>	-	<i>11.217.702.973</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Hưng Thịnh Phát</i>	<i>4.647.859.576</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn</i>	<i>3.388.587.591</i>	-	<i>3.388.587.591</i>	-
<i>Nguyễn Đình Trung</i>	<i>2.733.965.290</i>	-	<i>2.733.965.290</i>	-
<i>Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt</i>	<i>2.400.000.000</i>	-	<i>2.400.000.000</i>	-
<i>Nguyễn Thế Hưng</i>	<i>1.489.916.210</i>	-	<i>1.489.916.210</i>	-
<i>Nguyễn Thế Giang</i>	<i>1.305.275.904</i>	-	<i>1.305.275.904</i>	-
<i>Trần Tiến Dũng</i>	<i>1.301.199.000</i>	-	<i>1.301.199.000</i>	-
<i>Nguyễn Duy Trinh</i>	<i>1.073.850.000</i>	-	<i>1.073.850.000</i>	-
<i>Trần Việt Hùng</i>	<i>1.059.398.420</i>	-	<i>1.059.398.420</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>6.502.948.849</i>	-	<i>6.532.541.935</i>	<i>29.593.086</i>
Cộng	44.917.451.362	-	40.319.591.786	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				
<i>Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh (i)</i>	<i>31.412.714.317</i>	-	<i>40.342.354.460</i>	-
Cộng	31.412.714.317	-	40.342.354.460	-

(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 ngày 30/06/2018, dự án đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao nhà cho khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		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
Các công trình khác	312.214.331	312.214.331	312.649.331	312.649.331
Cộng	40.390.365.459	40.390.365.459	40.212.200.366	40.212.200.366

(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 30/6/2018, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Phát sinh tăng trong kỳ có 178.600.093 đồng là khoản chi phí của dự án các kỳ trước đang theo dõi trên tài khoản 138 - Phải thu khác chuyển sang theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2017/NQ-HĐQT ngày 24/08/2017. 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.

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư tại 01/01/2018	110.000.000	110.000.000
Số dư tại 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 30/06/2018	110.000.000	110.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2018	-	-
Tại ngày 30/06/2018	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)***10. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

11. 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	2.694.272.170	3.462.989.005
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	9.179.615	48.731.987
Cộng	2.918.480.125	3.582.967.053

12. Phải trả người bán ngắn hạn	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) 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 CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	7.696.340.323	7.696.340.323	16.696.340.323	16.696.340.323
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	2.268.002.031	2.268.002.031	2.249.135.456	2.249.135.456
Cộng	77.399.142.738	77.399.142.738	103.202.070.163	87.880.276.163

(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 0106/2011/PVL-VPI thì khoản tiền 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 PVL 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

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	13.299.936.517	64.931.445.457
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức - HCM	8.228.666.085	8.220.153.052
Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	6.475.143.352	10.804.532.731
Các đối tượng khác	5.644.998.781	4.552.631.924
Cộng	33.648.744.735	88.508.763.164

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Phải nộp	155.934.503	238.780.668
Thuế GTGT đầu ra	52.737.974	138.026.785
Thuế thu nhập cá nhân	102.261.599	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	6.793.600.999	6.876.447.164

15. Chi phí phải trả

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	27.571.523.459	27.571.523.459
Trích trước chi phí Dự án công trình Linh Tây	6.774.018.467	20.923.421.424
Chi phí phải trả khác	504.765.454	351.274.545
Cộng	34.850.307.380	48.846.219.428

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)***16. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	16.177.473	635.030.413
Doanh thu nhận trước tiền phí dịch vụ	16.177.473	635.030.413
b) 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	54.852.195.178	54.852.195.178	62.257.428.765	61.939.999.865
Kinh phí công đoàn	132.729.711	132.729.711	111.903.955	111.903.955
BHYT, BHXH, BHYTN	390.591.345	390.591.345	317.428.900	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	54.326.838.541	54.326.838.541	61.625.560.329	61.625.560.329
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (i)	36.130.652.300	36.130.652.300	42.621.477.412	42.621.477.412
Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC (ii)	22.424.921	22.424.921	756.410	756.410
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (iii)	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam (iv)	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828
Các đối tượng khác	10.437.383.492	10.437.383.492	11.266.948.679	11.266.948.679
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
b) Dài hạn	628.254.000	628.254.000	-	-
Nhận ký cược, ký quỹ Ông Thái Duy Tâm	628.254.000	628.254.000	-	-
Đối tượng khác	100.000.000	100.000.000	-	-
Cộng	54.852.195.178	54.852.195.178	62.257.428.765	61.939.999.865

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

(i) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (PVL SG - công ty con của Công ty) phát sinh liên quan đến thỏa thuận ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (PVL SG), Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC Land) với giá trị là 37.724.796.021 đồng. Theo đó, PVC Land góp vốn vào PVL SG theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVC Land ngày 9 tháng 10 năm 2012, hai bên cùng thống nhất triển khai dự án “Khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh” theo tỷ lệ vốn góp 50:50. Tuy nhiên, ngày 11/05/2015, theo Biên bản làm việc giữa bốn bên là Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC), PVL, PVC Land, Saigon Land thì PVC hỗ trợ PVL và PVC Land báo cáo Tập đoàn Dầu khí Việt Nam xem xét và có ý kiến chỉ đạo Viện Dầu khí (VPI) nghiên cứu phương án nhận lại khu đất/dự án làm cơ sở xử lý khoản nợ phải trả của PVL cho VPI. Nếu phương án được chấp nhận, PVL và PVC Land thống nhất đề nghị VPI chuyển khoản tiền mà PVC Land đã góp vốn hợp tác đầu tư với PVL trực tiếp về tài khoản của PVC Land phục vụ cho việc trả nợ Ngân hàng và phục vụ thi công dự án chung cư Petro Vietnam Landmark. Và khoản đặt cọc mua bán căn hộ thuộc dự án Khu nhà ở phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đặt cọc số 03/HĐĐC-PVPL ngày 03/09/2014 với giá trị là 1.850.000.000 đồng. Ngày 22/07/2015, PVL và PVL SG đã có Biên bản làm việc số 262/BB-PVL và thanh lý hợp đồng đặt cọc nêu trên, theo đó, khoản đặt cọc trên sẽ được khấu trừ vào số tiền PVL đã góp để PVL SG triển khai dự án Khu nhà ở phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản phải trả theo biên bản thỏa thuận ngày 31/07/2015 (Biên bản cân 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 phẩm thương mại của Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh.

(iii) 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 tổng hợp giữa niên độ này, Dự án này vẫn chưa được triển khai gì thêm.

(iv) 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.

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

18 Dự phòng phải trả dài hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dài hạn		
Dự phòng phải trả dài hạn (*)	3.381.883.132	9.012.098.206
Cộng	3.381.883.132	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 Thủ Đức	51.398.124	51.398.124
Cộng	51.398.124	51.398.124

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)***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	(175.247.510.635)	324.752.489.365
Lỗ trong kỳ trước	-	(157.878.855.670)	(157.878.855.670)
Tăng khác	-	36.192.958.869	36.192.958.869
Số dư tại ngày 31/12/2017	500.000.000.000	(296.933.407.436)	203.066.592.564
Tăng khác (*)	-	5.630.215.074	5.630.215.074
Lỗ trong kỳ này	-	(1.127.252.132)	(1.127.252.132)
Số dư tại ngày 30/06/2018	500.000.000.000	(292.430.444.494)	207.569.555.506

(*) 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	-	-

d) Cổ phiếu

	30/06/2018	01/01/2018
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	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
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

e) Các quỹ của doanh nghiệp

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 tổng hợp giữa niên độ**1. 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	64.090.233.918	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	67.825.165.893	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	696.985.491	11.811.324
Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán BĐS	1.088.951.915	123.632.740
Cộng	1.785.937.406	135.444.064

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.673.112.365	433.147.987
Cộng	3.673.112.365	433.147.987

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

5. Chi phí khác

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

(*) 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	9.005.235.355	24.228.586.507
Chi phí nhân viên quản lý	2.134.414.108	1.887.291.249
Chi phí vật liệu quản lý	16.530.000	9.029.500
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.867.073	29.822.055
Chi phí khấu hao TSCĐ	92.195.910	92.195.910
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.627.452.662	20.500.156.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	927.924.815	1.433.435.168
Chi phí bằng tiền khác	1.178.850.787	272.655.733
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	247.068.493	26.875.578.814
Chi phí bằng tiền khác	247.068.493	26.875.578.814
- Chi phí môi giới và chi phí cộng tác viên	247.068.493	26.875.578.814
- Chi phí cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất	60.183.842	-
Cộng	9.252.303.848	51.104.165.321

8. 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	2.134.414.108	1.887.291.249
Chi phí nguyên vật liệu	16.530.000	-
Chi phí công cụ dụng cụ	23.867.073	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	927.924.815	234.450.564.237
Chi phí bằng tiền khác	1.425.919.280	27.148.234.547
Cộng	9.248.303.848	284.117.294.390

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	5.520.869.381	270.806.110
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	5.520.869.381	270.806.110
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	14.854.218.654	24.940.882.036
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	14.846.518.654	4.416.325.144
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	7.700.000	20.524.556.892
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.325.649.273)	(4.145.519.034)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó:	64.090.233.918	479.127.477.251
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	64.090.233.918	479.127.477.251
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó:	71.264.319.337	582.417.928.022
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	71.264.319.337	582.417.928.022
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(7.174.085.419)	(103.290.450.771)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên TNCT năm hiện hành	-	-

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

	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:		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	10.000.000.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	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 tổng hợp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

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 “Lạm 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 với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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**Danh sách các bên liên quan:****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn
Ông Đinh Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Quyết

Trong kỳ Công ty đã có những giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty con

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/6/2018)

Phó Tổng giám đốc

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	6.475.143.352	10.804.532.731
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	6.475.143.352	10.804.532.731
Phải thu khác ngắn hạn	3.079.860.551	3.123.860.551
Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	2.178.778.985
Đinh Ngọc Bình	895.081.564	945.081.564
Phải trả khác ngắn hạn	36.130.652.300	42.621.477.412
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn	36.130.652.300	42.621.477.412

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ:

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 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 VND	01/01/2018 VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	32.720.841.992	31.063.077.516
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	220.245.468.261	215.742.505.319
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

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.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.720.841.992	31.063.077.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	35.112.187.815	46.425.470.850
Các khoản đầu tư tài chính	6.345.744.027	11.885.744.027
Cộng	74.178.773.834	89.374.292.393
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	132.879.591.916	165.459.498.928
Chi phí phải trả	34.850.307.380	48.846.219.428
Cộng	167.729.899.296	214.305.718.356

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

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 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. 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.

<u>30/06/2018</u>	<u>Dưới 1 năm</u> <u>VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	132.251.337.916	628.254.000	132.879.591.916
Chi phí phải trả	34.850.307.380	-	34.850.307.380

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

<u>01/01/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	165.459.498.928	-	165.459.498.928
Chi phí phải trả	48.846.219.428	-	48.846.219.428

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.

<u>30/06/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.720.841.992	-	32.720.841.992
Phải thu khách hàng và phải thu khác	21.194.546.474	13.917.641.341	35.112.187.815
Các khoản đầu tư tài chính	-	6.345.744.027	6.345.744.027

<u>01/01/2018</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.063.077.516	-	31.063.077.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	24.263.727.054	22.161.743.796	46.425.470.850
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 lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Ngoài ra, một số số liệu so sánh khác của kỳ Báo cáo trước đã được điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, các thông tin điều chỉnh cụ thể như sau:

a) Số liệu trước điều chỉnh hồi tố và sau điều chỉnh hồi tố

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	01/01/2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Trả trước cho người bán ngắn hạn	150.723.910.906	(18.183.475.583)	132.540.435.323
Hàng tồn kho	40.253.088.526	89.265.934	40.342.354.460
Người mua trả tiền trước	103.593.213.535	(15.084.450.371)	88.508.763.164
Chi phí phải trả ngắn hạn	46.436.039.224	2.410.180.204	48.846.219.428
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	(294.612.493.166)	(2.320.914.270)	(296.933.407.436)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ

Đơn vị tính: VND

Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Giá vốn hàng bán	553.628.902.259	2.192.594.491	555.821.496.750
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(125.767.932.206)	(2.192.594.491)	(127.960.526.697)

b) Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 01/01/2018

1. 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
2. Hàng tồn kho tăng 89.265.934 đồng do ghi nhận bổ sung các chi phí liên quan đến Dự án Linh Tây
3. 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
4. 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
5. 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
6. 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 tổng hợp giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017

1. 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
2. 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 09 tháng 8 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