

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 30

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Lê Minh Đức	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 11/4/2018)
Ông Thiệu Quang Quyền	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 11/4/2018)
Ông Nguyễn Vinh Cường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 11/4/2018)
Ông Bùi Tiến Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 11/4/2018)

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện pháp luật

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Thân Thế Sơn

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

Số: 132 /VACO/BCKiT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 03 năm 2019, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “Báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 – Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Thuyết minh Báo cáo tài chính, năm 2018 Công ty không tính thuế TNDN phải nộp cho dự án 97-99 Láng Hạ theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/5/2009 của UBND Thành phố Hà Nội. Công ty đang trong quá trình làm việc với Cục thuế Thành phố Hà Nội để xác nhận ưu đãi trên của UBND Thành phố Hà Nội. Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền của khách hàng sẽ được ghi nhận tại thời điểm Công ty nộp số tiền trên.

Như trình bày tại Thuyết minh số 5 – Phải thu ngắn hạn khách hàng của Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2018, Công ty đang ghi nhận phải thu Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình với số tiền là 6.491.731.327 đồng. Theo điều khoản của hợp đồng, Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình sẽ thanh toán cho Công ty khi dự án có doanh thu. Căn cứ công văn số 28/STDKHB-TCKT ngày 15/3/2019, Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình đã xác nhận từ năm 2016 đến năm 2018 là chưa phát sinh Doanh thu của Dự án Hòa Bình.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



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

Đặng Thị Minh Hạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CN-ĐKHN Kiểm toán 3290-2015-156-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		669.560.170.947	135.165.636.692
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	30.126.860.119	71.796.155.143
1. Tiền	111		23.106.905.789	14.896.155.143
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.019.954.330	56.900.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.611.820.082	33.425.975.261
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	19.795.291.681	14.077.670.180
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	4.839.211.999	3.133.719.994
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	34.632.233.069	16.214.585.087
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(4.654.916.667)	-
III. Hàng tồn kho	140	9	583.139.174.661	19.941.640.224
1. Hàng tồn kho	141		583.139.174.661	19.941.640.224
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.682.316.085	10.001.866.064
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		31.112.103	648.051.798
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.651.203.982	9.353.814.266
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		28.227.093.551	421.349.214.094
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.654.851.332	7.524.851.332
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	10.654.851.332	7.524.851.332
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	-	-
- Nguyên giá	222		1.958.233.200	1.958.233.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.958.233.200)	(1.958.233.200)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		88.200.000	88.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(88.200.000)	(88.200.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	13.266.748.320	409.732.677.215
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	398.547.715.090
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.266.748.320	11.184.962.125
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	4.279.391.167	4.064.514.610
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.000.000.000	8.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.720.608.833)	(3.935.485.390)
V. Tài sản dài hạn khác	260		26.102.732	27.170.937
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		26.102.732	27.170.937
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		697.787.264.498	556.514.850.786

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		588.250.019.531	451.656.411.993
I. Nợ ngắn hạn	310		588.250.019.531	415.229.616.722
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	29.734.481.389	35.360.902.962
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	388.494.466.872	162.165.765.418
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	819.105.605	1.140.415.393
4. Phải trả người lao động	314		451.194.095	349.118.098
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	14.563.457.362	11.244.140.653
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	55.213.174.045	2.050.153.008
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	98.974.140.163	202.919.121.190
II. Nợ dài hạn	330		-	36.426.795.271
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	-	36.426.795.271
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		109.537.244.967	104.858.438.793
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	109.537.244.967	104.858.438.793
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.249.606.610	1.249.606.610
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.287.638.357	3.608.832.183
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		338.792.101	2.511.369.762
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.948.846.256	1.097.462.421
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		697.787.264.498	556.514.850.786



Thân Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

Trần Hương Liên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		85.999.377.696	21.726.414.335
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	20	85.999.377.696	21.726.414.335
4. Giá vốn hàng bán	11	21	51.802.502.708	15.228.160.174
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		34.196.874.988	6.498.254.161
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	195.568.087	976.126.202
7. Chi phí tài chính	22	23	1.378.447.463	125.300.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.593.324.020	-
8. Chi phí bán hàng	25	24	898.657.300	2.287.006.750
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	10.203.508.463	3.195.122.965
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.911.829.849	1.866.950.648
11. Thu nhập khác	31		30.000.000	59.225.571
12. Chi phí khác	32		495.576.813	14.212.950
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(465.576.813)	45.012.621
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		21.446.253.036	1.911.963.269
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	-	814.500.848
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		21.446.253.036	1.097.462.421
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	27	838	83



Thần Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019


Trần Hương Liên
Kế toán trưởng


Dương Thị Lệ
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	21.446.253.036	1.911.963.269
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Các khoản dự phòng	3	4.440.040.110	120.000.000
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(195.568.087)	(976.126.202)
Chi phí lãi vay	6	1.593.324.020	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	27.284.049.079	1.055.837.067
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	(21.268.151.204)	(9.213.911.670)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(164.649.819.347)	13.255.169.325
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	239.349.807.648	87.606.119.402
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	618.007.900	(469.319.800)
Tiền lãi vay đã trả	13	(3.284.756.461)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(661.120.226)	(352.452.184)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(13.497.406.780)	(183.720.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	63.890.610.609	91.697.722.140
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.081.786.195)	(120.202.440.790)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	195.568.087	676.126.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.886.218.108)	(118.526.314.588)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	58.055.018.973	160.199.694.327
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(162.000.000.000)	(107.730.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	271.293.502	(3.411.068.123)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(103.673.687.525)	49.058.626.204
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(41.669.295.024)	22.230.033.756
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	71.796.155.143	49.566.121.387
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	30.126.860.119	71.796.155.143



Thân Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

Trần Hương Liên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 25 người (tại ngày 31/12/2017 là 24 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2018, ngoài trụ sở chính của Công ty tại số 52, phố Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Công ty có 2 chi nhánh hạch toán phụ thuộc như sau:

Tên chi nhánh**Địa chỉ**

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Năm tài chính**

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

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài mục a trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty thấy rằng không có khoản phải thu nào cần phải xem xét trích lập dự phòng nợ khó đòi trên báo cáo tài chính của Công ty.

Hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Số năm hữu dụng ước tính

(Năm)

Phương tiện vận tải

7

Thiết bị quản lý

3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản

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

Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các loại chi phí bảo hiểm phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm theo các quy định hiện hành.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Phân phối lợi nhuận (Tiếp theo)

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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

Trong năm 2018, Công ty chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dự án nên nghĩa vụ phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Thuế (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

Bên liên quan

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	15.613.016	754.463.795
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.091.292.773	14.141.691.348
Các khoản tương đương tiền (i)	7.019.954.330	56.900.000.000
Cộng	30.126.860.119	71.796.155.143

Ghi chú:

- (i) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng TMCP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (i)	6.491.731.327	5.851.731.327
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình (ii)	3.597.916.667	4.097.916.667
Công ty CP Y dược VIETLIFE (iii)	5.716.480.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phú Hưng (iii)	1.016.080.000	-
Phải thu khách hàng khác của Dự án 97-99 Láng Hạ (iii)	1.303.817.001	-
Phải thu khách hàng Dự án Tân Thành	916.110.700	3.374.866.200
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà Dầu khí Miền Nam (iv)	753.155.986	753.155.986
Cộng	19.795.291.681	14.077.670.180

Ghi chú:

- (i) Đây là số tiền phải thu về bàn giao chi phí dự án từ Công ty sang Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình khi thực hiện dự án “Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình” theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011. Giá trị khoản tiền phải thu tương đương 80% chi phí dự án quyết toán (chi tiết xem Thuyết minh số 9.iii). Khoản công nợ này sẽ được thu hồi khi dự án có thanh khoản. Trong năm 2018, Công ty đã hạch toán ghi nhận doanh thu, đồng thời tăng khoản phải thu với giá trị 640.000.000 đồng theo biên bản xác nhận chuyển giao chi phí ngày 31 tháng 12 năm 2018.
- (ii) Là số tiền phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hoà Bình. Trong đó khoản nợ gốc là 2.500.000.000 đồng và tiền phạt chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 1.597.916.667 đồng (đến 31 tháng 12 năm 2016 là 1.297.916.667 đồng). Trong năm 2018, các cá nhân đã có văn bản làm việc ngày 20/11/2018 với Công ty về việc thanh toán trước 500.000.000 đồng trong tháng 12/2018 và gia hạn số nợ còn lại sẽ thanh toán trong năm 2019. Công ty đánh giá khoản công nợ này có khả năng thu hồi được không cao, theo đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản công nợ trên.
- (iii) Phải thu các đối tác của Dự án 97-99 Láng Hạ do đã bàn giao căn hộ trong năm 2018 và thu đủ tiền theo tiến độ hợp đồng
- (iv) Phải thu đối tác do làm mất trạm điện của Công ty từ năm 2015

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (i)	1.105.488.900	1.105.488.900
Ông Mai Hồng Sen	489.405.600	489.405.600
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	366.634.800
Công ty CP TEXO Tư vấn và Đầu tư	329.040.310	293.552.410
Công ty CP cơ điện INO	307.908.600	-
Nước sạch Đống Đa	290.111.666	-
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thương Mại B&G	279.626.864	-
Công ty CP Kinh doanh và phát triển DA Sơn Hà	238.441.975	-
Các đối tượng khác	1.432.553.284	878.638.284
Cộng	4.839.211.999	3.133.719.994

Ghi chú:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	34.632.233.069	1.057.000.000	16.214.585.087	-
Thuế giá trị gia tăng (i)	30.624.769.350	-	12.356.968.975	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	2.469.279.332	-	1.863.636.332	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	1.057.000.000	1.057.000.000	1.076.085.000	-
Phải thu tạm ứng	46.173.330	-	812.968.040	-
Đặt cọc, ký cược ký quỹ	220.000	-	220.000	-
Phải thu khác	434.791.057	-	104.706.740	-
b) Dài hạn	10.654.851.332	-	7.524.851.332	-
Dự án C1 Thành Công (iii)	10.654.851.332	-	7.524.851.332	-

Ghi chú:

- (i) Khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra tương ứng với hóa đơn xuất theo tiến độ nhận tiền của khách hàng dự án 97-99 Láng Hạ.
- (ii) Quỹ khen thưởng phúc lợi là các khoản chi cho cán bộ công nhân viên lũy kế từ nhiều năm đến nay. Công ty dự định sẽ lấy nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ra để bù đắp khi có quyết định của HĐQT.
- (iii) Góp vốn đầu tư - hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát xây dựng Dự án C1 Thành Công cùng Công ty Cổ phần Xây dựng Cienco1 theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ góp 39,2157%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận tương ứng.

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Các đối tác cá nhân liên quan dự án				
Hòa Bình (i)	3.597.916.667	-	4.097.916.667	4.097.916.667
Ông Phạm Văn Chung (ii)	449.000.000	-	449.000.000	449.000.000
Ông Phạm Hữu Chung (ii)	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000
Ông Lê Danh Trung (ii)	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000
Ông Phan Như Tuấn (ii)	70.000.000	-	70.000.000	70.000.000
Ông Phạm Thị Thu Hà (ii)	38.000.000	-	38.000.000	38.000.000
Cộng	4.654.916.667	-	5.154.916.667	5.154.916.667

Ghi chú:

- (i) Dự phòng phải thu khó đòi các cá nhân liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hoà Bình (chi tiết xem Thuyết minh 5.ii)
- (ii) Dự phòng phải thu khó đòi các cá nhân là nhân viên công ty đã nghỉ việc từ năm 2013 (chi tiết xem Thuyết minh số 7).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	583.139.174.661	-	19.941.640.224	-
Trong đó				
- Dự án 97-99 Láng Hạ (i)	573.630.606.795	-	-	-
- Dự án Khu nhà ở dầu khí Tân Thành (ii)	9.141.933.066	-	18.775.005.424	-
- Dự án Hòa Bình (iii)	366.634.800	-	1.166.634.800	-
Cộng	583.139.174.661	-	19.941.640.224	-

Ghi chú:

- (i) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 97-99 Láng Hạ phản ánh toàn bộ chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án. Theo tiến độ đã cam kết trong hợp đồng với khách hàng. Năm 2018, Công ty đã bàn giao được một số căn hộ và dịch vụ ở tầng thấp. Các hạng mục còn lại của Dự án sẽ được bàn giao trong năm 2019. Tại ngày 01/01/2018, số dư khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án được trình bày trên chỉ tiêu tài sản dở dang dài hạn với số tiền 398.653.902.336 đồng (chi tiết xem Thuyết minh số 11). Đến 31/12/2018, căn cứ theo tiến độ bàn giao nhà dự kiến, Công ty thực hiện phân loại chi phí sản xuất dở dang của Dự án trên sang tài sản ngắn hạn.
- (ii) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh toàn bộ chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án. Trong đó theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đang chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m² của dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên.
- (iii) Số dư phản ánh phần chi phí Công ty đã chi cho Dự án Hòa Bình nhưng chưa được quyết toán với Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao giá trị dự án sang pháp nhân mới là Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính theo tỷ lệ bằng 80% tổng chi phí dự án. Hai bên đã thực hiện công tác bàn giao dự án và đã xác định tổng giá trị dự án đến thời điểm bàn giao là 8.481.298.959 đồng, trong đó phần giá trị dự án đã bàn giao sang cho Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8.114.664.159 đồng tại thời điểm ngày 31/12/2018 (tại thời điểm ngày 31/12/2017 là 7.314.664.159 đồng).

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
Số cuối năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
Số cuối năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 1.958.233.200 đồng, (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.958.233.200 đồng)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án 97 - 99 Láng Hạ	-	398.547.715.090
	-	398.547.715.090
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng (i)	12.920.644.790	11.147.074.125
Dự án B1, ngõ 133 Thái Thịnh (ii)	346.103.530	37.888.000
	13.266.748.320	11.184.962.125

Ghi chú:

- (i) Dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.
(ii) Dự án B1 ngõ 133 Thái Thịnh đang trong quá trình triển khai.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen (i)	1.500.000.000	(960.608.833)	1.500.000.000	(855.485.390)
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO(ii)	4.000.000.000	(2.760.000.000)	4.000.000.000	(3.080.000.000)
Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ (iii)	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Cộng	8.000.000.000	(3.720.608.833)	8.000.000.000	(3.935.485.390)

Ghi chú:

- (i) Là khoản đầu tư nắm giữ 150.000 cổ phần, tương ứng 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhân lực Thương mại và Dịch vụ Viwaseen (VIWAMEX). Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính với số tiền 960.608.833 đồng.
- (ii) Là khoản đầu tư nắm giữ 400.000 cổ phần, chiếm 0,48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO. Căn cứ vào giá cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính với số tiền 2.760.000.000 đồng.
- (iii) Là khoản đầu tư nắm giữ 250.000 cổ phần Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ, số cổ phiếu nắm giữ là 250.000 cổ phiếu, tương ứng 5% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn	29.649.403.449	29.649.403.449	35.300.933.877	35.300.933.877
TCT Cổ phần XNK Xây dựng Việt Nam	17.591.887.579	17.591.887.579	34.271.739.781	34.271.739.781
Công ty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex	8.099.056.288	8.099.056.288	-	-
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	2.404.920.000	2.404.920.000	-	-
Công ty CP Bất động sản Trường Phúc	1.089.536.000	1.089.536.000	-	-
Đối tượng khác	464.003.582	464.003.582	1.029.194.096	1.029.194.096
b) Phải trả người bán là bên liên quan	85.077.940	85.077.940	59.969.085	59.969.085
Tổng Công ty đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	85.077.940	85.077.940	59.969.085	59.969.085
Cộng	29.734.481.389	29.734.481.389	35.360.902.962	35.360.902.962

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành	2.124.922.000	6.778.858.418
Dự án 97-99 Láng Hạ	386.369.544.872	155.386.907.000
Cộng	388.494.466.872	162.165.765.418

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	31.818.182	123.615.134	155.433.316	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	955.212.939	270.029.082	661.120.226	564.121.795
Thuế thu nhập cá nhân	120.204.498	636.633.068	501.853.756	254.983.810
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	33.179.774	813.975.106	847.154.880	-
Phí, lệ phí khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	1.140.415.393	1.848.252.390	2.169.562.178	819.105.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Lãi vay dự trả	14.563.457.362	11.244.140.653
Trong đó:		
- Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	11.407.485.139	6.099.749.988
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	892.666.667	2.832.589.761
- Đại học Thăng Long	2.130.416.667	1.860.416.667
- Các cá nhân khác tại dự án Tân Thành	-	318.495.348
- Các cá nhân khác tại dự án Láng Hạ	132.888.889	132.888.889
Cộng	14.563.457.362	11.244.140.653

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn	55.213.174.045	2.050.153.008
Kinh phí công đoàn	12.138	4.846.450
Bảo hiểm xã hội	-	9.943.037
Bảo hiểm y tế	69.869.219	71.989.417
Bảo hiểm thất nghiệp	41.543.381	42.214.553
Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.101.749.307	1.921.159.551
- Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (ii)		
+ Vốn góp	36.426.795.271	-
+ Lợi nhuận sau thuế chia từ dự án 97-99 Láng Hạ	12.764.762.779	-
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông (i)	4.413.407.317	1.684.700.819
- 2% tiền phí bảo trì thu từ khách hàng dự án 97-99 Láng Hạ	1.286.458.600	-
- Khách hàng đặt cọc mua căn hộ nhưng chưa ký hợp đồng dự án 97-99 Láng Hạ	50.000.000	-
- Các khoản phải trả khác	160.325.340	236.458.732
b. Dài hạn	-	36.426.795.271
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (ii)	-	36.426.795.271

Ghi chú:

- (i) Cổ tức được chia từ lợi nhuận để lại của năm 2017, theo tỷ lệ 3%/vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/4/2018, tương đương số tiền 3.000.000.000 đồng và một phần cổ tức của các cổ đông chưa đến nhận được chia từ lợi nhuận năm 2011, theo tỷ lệ 8,2 %/vốn Điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 số 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2012.
- (ii) Theo Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, theo đó, tổng số vốn cần góp vào dự án 97-99 Láng Hạ là 82.744.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 45.511.149.527 đồng (chiếm 55%) và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 37.233.667.795 đồng (chiếm 45%). Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2018, Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã góp 36.426.795.271 đồng. Đồng thời, trong năm 2018, Công ty đã tiến hành bàn giao một số căn hộ và tăng dịch vụ nên Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được chia 45% lợi nhuận của các căn hộ đã bán. Dự kiến, năm 2019, Công ty sẽ bàn giao toàn bộ các căn hộ còn lại của Dự án 97-99 Láng Hạ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay cá nhân	98.974.140.163	98.974.140.163	162.000.000.000	58.055.018.973	202.919.121.190	202.919.121.190
Trường Đại học Thăng Long (i)	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (iii)	10.000.000.000	10.000.000.000	160.000.000.000	58.055.018.973	111.944.981.027	111.944.981.027
	85.974.140.163	85.974.140.163	-	-	85.974.140.163	85.974.140.163

Ghi chú:

- (i) Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/06/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty, theo đó, lãi suất ủy thác là 9%/năm, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7803439/HDDA ngày 13/01/2016. Hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 đồng (nhưng không vượt quá 37.9% tổng vốn đầu tư Dự án). Mục đích vay vốn để thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ. Thời hạn vay 36 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, công trình/cơ sở hạ tầng dự án thuộc Dự án theo hợp đồng thế chấp bất động sản.
- (iii) Vay Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo Khế ước vay vốn trong năm 2016 và năm 2017. Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Ban điều hành dự án 97-99 Láng Hạ vay vốn thanh toán chi phí giải phóng mặt bằng Dự án Đầu tư Xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội cho các dự án thuộc Tập đoàn dầu khí Quốc gia Việt Nam. Thời gian vay đến khi các bên hợp tác đầu tư Dự án bán được 50% số lượng sản phẩm chung cư và thu tiền đợt 2 của khách hàng. Lãi suất các khế ước phát sinh trong năm 2016 là lãi suất huy động thương trường bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng theo công bố của ngân hàng BIDV, lãi suất của 2 khế ước phát sinh trong năm 2017 là mức lãi suất cố định 5.5%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày đầu năm trước	100.000.000.000	1.433.326.610	2.776.704.442	104.210.031.052
Lãi /(lỗ) trong năm	-	-	1.097.462.421	1.097.462.421
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
Thù lao HĐQT, Ban	-	-	(265.400.000)	(265.400.000)
Kiểm soát				
Giảm khác		(183.720.000)	65.320	(183.654.680)
Tại ngày đầu năm nay	100.000.000.000	1.249.606.610	3.608.832.183	104.858.438.793
Lãi /(lỗ) trong năm	-	-	21.446.253.036	21.446.253.036
Phạt thuế TNDN (i)	-	-	(270.040.082)	(270.040.082)
Thù lao HĐQT, Ban	-	-	(299.680.001)	(299.680.001)
Kiểm soát				
Chia cổ tức (ii)	-	-	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Phân phối lợi nhuận cho	-	-	(12.764.762.779)	(12.764.762.779)
Vinaconex (iii)	-	-		
Giảm khác	-	-	(432.964.000)	(432.964.000)
Tại ngày cuối năm nay	100.000.000.000	1.249.606.610	8.287.638.357	109.537.244.967

Ghi chú:

- (i) Số thuế TNDN phải nộp bổ sung thông báo kết quả kiểm toán số 48/TB-KTNN ngày 04/01/2019 của Kiểm toán Nhà nước.
- (ii) Cổ tức được chia từ lợi nhuận năm 2017, theo tỷ lệ 3%/vốn điều lệ theo Nghị quyết số 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/4/2018 của Đại hội đồng cổ đông, tương đương số tiền 3.000.000.000 đồng.
- (iii) 45% lợi nhuận của Dự án 97-99 Láng Hạ trong năm 2018 mà Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (tên viết tắt là Vinaconex) được hưởng theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư số 11-3/4/2014/HĐHTĐT giữa 2 bên.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 thay đổi lần thứ 08 ngày 30/06/2014, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

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

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

d) Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	85.999.377.696	21.726.414.335
Doanh thu kinh doanh bất động sản	85.233.377.696	21.594.414.335
<i>Trong đó</i>		
Dự án 97-99 Láng Hạ	71.656.556.729	-
Dự án Tân Thành	13.576.820.967	21.594.414.335
Doanh thu cung cấp dịch vụ	126.000.000	132.000.000
Doanh thu khác (i)	640.000.000	-
Cộng	85.999.377.696	21.726.414.335
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	85.999.377.696	21.726.414.335

Ghi chú:

- (i) Doanh thu chuyển giao chi phí cho Công ty CP đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình theo biên bản xác nhận ngày 31 tháng 12 năm 2018. Theo đó, giá trị chi phí đồng ý chuyển giao tương đương 80% là 640.000.000 đồng. Công ty ghi nhận giá vốn 100% chi phí là 800.000.000 đồng.

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	51.002.502.708	15.228.160.174
<i>Trong đó</i>		
Dự án 97-99 Láng Hạ	43.197.443.892	-
Dự án Tân Thành	7.805.058.816	15.228.160.174
Giá vốn khác	800.000.000	-
Cộng	51.802.502.708	15.228.160.174

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	195.568.087	976.126.202
Cộng	195.568.087	976.126.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay (i)	1.593.324.020	-
Trích lập (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	(214.876.557)	120.000.000
Chi phí tài chính khác	-	5.300.000
Cộng	1.378.447.463	125.300.000

Ghi chú:

- (i) Chi phí lãi vay năm 2018 bao gồm 1.459.652.668 đồng là chi phí lãi vay năm 2017 không đủ điều kiện vốn hóa, tuy nhiên đã được Công ty vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trong báo cáo tài chính năm trước. Đến năm 2018, Công ty đã thực hiện hạch toán tăng chi phí lãi vay và giảm chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tương ứng.

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	2.958.921.573	2.144.963.191
Thuế, phí, lệ phí	17.720.000	6.750.000
Chi phí dự phòng	4.654.916.667	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	950.476.924	321.236.972
Chi phí bằng tiền khác	1.621.473.299	722.172.802
Cộng	10.203.508.463	3.195.122.965
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	898.657.300	2.287.006.750
Cộng	898.657.300	2.287.006.750

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.336.069.452	5.161.701.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.288.114.065	146.410.747.619
Chi phí bằng tiền khác	45.068.308.931	85.487.554.666
Cộng	227.692.492.448	237.060.003.673

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm trước	Năm trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	21.446.253.036	1.911.963.269
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	4.654.916.667	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	4.654.916.667	-
Thu nhập chịu thuế	26.101.169.703	1.911.963.269
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản - Dự án 97 -99 Láng Hạ	28.459.112.837	-
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản - Dự án Tân Thành	(730.619.114)	4.072.504.238
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động khác	(1.627.324.020)	(2.160.540.969)
Thuế suất ưu đãi (Dự án 97-99 Láng Hạ)	10%	10%
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.845.911.284	814.500.848
Thuế TNDN được miễn giảm	(2.845.911.284)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	814.500.848

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)

Ghi chú:

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

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

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.446.253.036	1.097.462.421
Lợi nhuận sau thuế trích thù lao Hội đồng Quản trị, BKS	(299.680.001)	(265.400.000)
Trả lợi nhuận cho Vinaconex	(12.764.762.779)	-
Lợi nhuận sau thuế phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.381.810.256	832.062.421
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	838	83

28. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/2014/HĐHTĐT ngày 03/04/2014 giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) và Công ty để thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 97-99 phố Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội”, Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017, theo đó, tổng số vốn cần góp là 82.744.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 45.511.149.527 đồng và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 37.233.667.795 đồng. Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp 55%. Bên phía Vinaconex đã chuyển 36.426.795.271 đồng để thực hiện dự án, số còn lại sẽ được Vinaconex cam kết góp đủ. Dự án này dự kiến sẽ kết thúc trong năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Danh sách bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Cổ đông

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Mua hàng		
Tổng Công ty đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	177.652.464	181.034.700
Bán hàng		
Tổng Công ty đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	66.000.000	72.000.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.113.867.354	1.350.917.598
Thù lao Hội đồng Quản trị	299.680.001	265.400.000
	<u>2.413.547.355</u>	<u>1.616.317.598</u>

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản vay	98.974.140.163	202.919.121.190
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(30.126.860.119)	(71.796.155.143)
Nợ thuần	68.847.280.044	131.122.966.047
Vốn chủ sở hữu	109.537.244.967	104.858.438.793
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>62,9%</u>	<u>125,0%</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.126.860.119	71.796.155.143
Phải thu khách hàng và phải thu khác	84.358.667.822	32.613.007.221
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	4.279.391.167	4.064.514.610
Tổng cộng	118.764.919.108	108.473.676.974
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	98.974.140.163	202.919.121.190
Phải trả người bán và phải trả khác	84.947.643.296	73.823.061.754
Chi phí phải trả	14.563.457.362	11.244.140.653
Tổng cộng	198.485.240.821	287.986.323.597

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Quản lý rủi ro thanh khoản (TIẾP THEO)**

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.126.860.119	-	30.126.860.119
Phải thu khách hàng và phải thu khác	84.358.667.822	-	84.358.667.822
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	4.279.391.167	4.279.391.167
Tổng cộng	114.485.527.941	4.279.391.167	118.764.919.108
Số đầu năm			
Các khoản vay	98.974.140.163	-	98.974.140.163
Phải trả người bán và phải trả khác	84.947.643.296	-	84.947.643.296
Chi phí phải trả	14.563.457.362	-	14.563.457.362
Tổng cộng	198.485.240.821	-	198.485.240.821
Chênh lệch thanh khoản thuần	(83.999.712.880)	4.279.391.167	(79.720.321.713)
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.796.155.143	-	71.796.155.143
Phải thu khách hàng và phải thu khác	32.613.007.221	-	32.613.007.221
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	4.064.514.610	4.064.514.610
Tổng cộng	104.409.162.364	4.064.514.610	108.473.676.974
Số đầu năm			
Các khoản vay	202.919.121.190	-	202.919.121.190
Phải trả người bán và phải trả khác	37.396.266.483	36.426.795.271	73.823.061.754
Chi phí phải trả	11.244.140.653	-	11.244.140.653
Tổng cộng	251.559.528.326	36.426.795.271	287.986.323.597
Chênh lệch thanh khoản thuần	(147.150.365.962)	(32.362.280.661)	(179.512.646.623)

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



Thân Thế Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

Trần Hương Liên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

1. The first part of the report is a general introduction to the project. It describes the purpose of the study, the objectives, and the scope of the work. It also provides a brief overview of the methodology used in the research.

2. The second part of the report is a detailed description of the data collection process. It explains how the data was gathered, the sources of the information, and the methods used to ensure its accuracy and reliability.

3. The third part of the report presents the results of the study. It includes a summary of the findings, a discussion of the implications of the results, and a comparison of the findings with previous research in the field.

4. The final part of the report is a conclusion and a list of references. The conclusion summarizes the main points of the study and provides recommendations for future research. The references list the sources of information used in the report.

Date	Time	Location	Activity	Remarks
1998-01-15	08:00	Field Station	Sample Collection	Collected 5 samples from the study area.
1998-01-16	09:00	Field Station	Sample Collection	Collected 6 samples from the study area.
1998-01-17	10:00	Field Station	Sample Collection	Collected 7 samples from the study area.
1998-01-18	11:00	Field Station	Sample Collection	Collected 8 samples from the study area.
1998-01-19	12:00	Field Station	Sample Collection	Collected 9 samples from the study area.
1998-01-20	13:00	Field Station	Sample Collection	Collected 10 samples from the study area.
1998-01-21	14:00	Field Station	Sample Collection	Collected 11 samples from the study area.
1998-01-22	15:00	Field Station	Sample Collection	Collected 12 samples from the study area.
1998-01-23	16:00	Field Station	Sample Collection	Collected 13 samples from the study area.
1998-01-24	17:00	Field Station	Sample Collection	Collected 14 samples from the study area.
1998-01-25	18:00	Field Station	Sample Collection	Collected 15 samples from the study area.
1998-01-26	19:00	Field Station	Sample Collection	Collected 16 samples from the study area.
1998-01-27	20:00	Field Station	Sample Collection	Collected 17 samples from the study area.
1998-01-28	21:00	Field Station	Sample Collection	Collected 18 samples from the study area.
1998-01-29	22:00	Field Station	Sample Collection	Collected 19 samples from the study area.
1998-01-30	23:00	Field Station	Sample Collection	Collected 20 samples from the study area.

The data collected during the study shows a clear trend of increasing sample size over time. This suggests that the study area is a rich source of information and that the data collection process was successful in gathering a large and diverse set of samples.

The results of the study indicate that the data collection process was effective in gathering a large and diverse set of samples. This suggests that the study area is a rich source of information and that the data collection process was successful in gathering a large and diverse set of samples.

I, [Signature], certify that the above information is true and correct to the best of my knowledge and belief.

Date: 1998-01-30

Signature: [Signature]

Title: Principal Investigator

Institution: University of California, Berkeley

Address: 480 Channing Hall, Berkeley, CA 94720-1300

Phone: (415) 841-5000

Fax: (415) 841-5001

E-mail: john@berkeley.edu

I, [Signature], certify that the above information is true and correct to the best of my knowledge and belief.

Date: 1998-01-30

Signature: [Signature]

Title: Principal Investigator

Institution: University of California, Berkeley

Address: 480 Channing Hall, Berkeley, CA 94720-1300

Phone: (415) 841-5000

Fax: (415) 841-5001

E-mail: john@berkeley.edu

