

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 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 - 27



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (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 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 12 năm 2019)
Ông Phạm Vũ Hoàng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 12 năm 2019)
Ông Hoàng Hữu Tâm	Ủy viên
Ông Phan Minh Tâm	Ủy viên
Ông Nguyễn Khánh Trung	Ủy viên
Ông Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Phan Minh Tâm	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2019)
	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2019)
Ông Hoàng Hữu Tâm	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2019)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 12 năm 2019)
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc
Ông Ngô Duy Chính	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2020)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính 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 Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ
Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình,
Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Phan Minh Tâm
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

500
GT
HH
DT
NA
A-T

Số: 0973/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 9 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình Nhiệt điện Thái Bình 2, Nhiệt điện Sông Hậu 1 và Chung cư Trần Anh - Long An với tổng số tiền là 43.770.984.977 VND. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số 14 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản mục tài sản dài hạn khác trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm giá trị khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào dự án Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội ("Dự án Dolphin Plaza") với tổng giá trị vốn góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với cùng 1 số tiền là 37.100.539.734 VND. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến sự suy giảm giá trị của khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty thay đổi tỷ lệ xác định phần công việc hoàn thành làm cơ sở xác định giá vốn hoạt động xây lắp năm 2019 so với tỷ lệ đã áp dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Chúng tôi không đánh giá được sự phù hợp của việc thay đổi nêu trên do không được cung cấp cơ sở của việc thay đổi này. Nếu phần công việc hoàn thành được xác định nhất quán theo tỷ lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 thì khoản mục "Giá vốn hàng bán" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 sẽ tăng và khoản mục "Hàng tồn kho" trên Bảng cân đối kết toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 sẽ giảm với cùng số tiền là 1.988.887.175 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 2019, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2 và Thuyết minh số 30 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có nợ phải trả quá hạn thanh toán, công nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn và lỗ lũy kế. Những điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh số 2 và Thuyết minh số 30, cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

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



Vũ Đức Nguyên
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0764-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 3 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thanh Hương
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1415-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		199.272.816.156	212.826.559.673
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.490.701.215	5.321.856.791
1. Tiền	111		1.490.701.215	4.184.856.791
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.137.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		471.000.000	7.280.780.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5	471.000.000	7.280.780.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.824.152.688	82.593.290.665
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	51.412.743.605	43.481.170.595
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.404.219.718	2.134.518.804
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	42.873.433.694	45.821.730.635
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(16.866.244.329)	(8.844.129.369)
IV. Hàng tồn kho	140	9	83.621.403.332	84.474.629.654
1. Hàng tồn kho	141		83.621.403.332	84.474.629.654
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.865.558.921	33.156.002.563
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		163.875.392	66.751.667
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.448.288.029	6.835.855.396
3. Tài sản ngắn hạn khác	155	10	26.253.395.500	26.253.395.500
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		305.731.154.434	325.759.737.403
I. Tài sản cố định	220		17.605.278.726	24.374.873.952
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	17.605.278.726	24.374.873.952
- Nguyên giá	222		27.652.162.931	34.272.326.591
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.046.884.205)	(9.897.452.639)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		140.846.000	140.846.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(140.846.000)	(140.846.000)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	12.770.449.911	12.441.189.855
- Nguyên giá	231		15.032.025.756	14.509.362.096
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.261.575.845)	(2.068.172.241)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	13	171.586.901.684	171.586.901.684
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		171.586.901.684	171.586.901.684
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		15.685.680.727	29.186.233.671
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5	45.428.000.000	49.328.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5	(29.742.319.273)	(20.141.766.329)
V. Tài sản dài hạn khác	260		88.082.843.386	88.170.538.241
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		29.100.001	116.794.856
2. Tài sản dài hạn khác	268	14	88.053.743.385	88.053.743.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		505.003.970.590	538.586.297.076

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		212.716.329.638	212.281.348.075
I. Nợ ngắn hạn	310		212.716.329.638	212.281.348.075
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	43.894.042.128	41.626.763.851
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		15.036.205.206	10.092.619.858
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	88.580.183	99.432.954
4. Phải trả người lao động	314		3.552.187.654	2.735.570.659
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	15.879.321.177	6.990.684.499
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	74.173.227.835	77.738.396.210
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	60.005.619.504	72.809.634.093
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		87.145.951	188.245.951
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		292.287.640.952	326.304.949.001
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	292.287.640.952	326.304.949.001
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		18.344.727.377	18.344.727.377
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.531.782.406	5.531.782.406
4. (Lỗ) lũy kế	421		(231.588.868.831)	(197.571.560.782)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(197.571.560.782)	(177.164.041.229)
- (Lỗ) sau thuế năm nay	421b		(34.017.308.049)	(20.407.519.553)
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		505.003.970.590	538.586.297.076



Bùi Hồng Thái
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Phan Minh Tâm
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh		Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	34.426.787.130	81.718.543.728
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		34.426.787.130	81.718.543.728
3. Giá vốn hàng bán	11	23	33.326.855.166	83.299.807.356
4. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.099.931.964	(1.581.263.628)
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4.092.204.683	10.186.786
6. Chi phí tài chính	22	25	20.293.603.561	7.853.780.725
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	10.693.050.617	7.494.401.794
7. Chi phí bán hàng	25	26	39.000.000	581.236.004
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	18.901.296.390	10.973.853.648
9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(34.041.763.304)	(20.979.947.219)
10. Thu nhập khác	31		105.522.272	1.110.002.638
11. Chi phí khác	32		-	459.274.972
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		105.522.272	650.727.666
13. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(33.936.241.032)	(20.329.219.553)
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	27	-	-
15. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(33.936.241.032)	(20.329.219.553)
16. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	28	(679)	(407)


Bùi Hồng Thái
Người lập biểu/Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

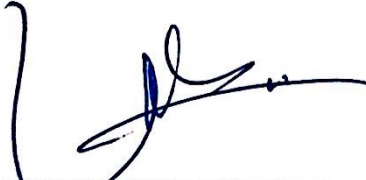
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lỗ trước thuế	01	(33.936.241.032)	(20.329.219.553)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.395.235.170	2.157.991.469
Các khoản dự phòng (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	03	17.622.667.904	1.187.091.830
Chi phí lãi vay	05	(3.991.940.000)	210.186.786
Chi phí lãi vay	06	10.693.050.617	7.494.401.794
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(8.217.227.341)	(9.279.547.674)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(4.965.409.616)	13.112.108.880
Thay đổi hàng tồn kho	10	5.898.326.322	(9.187.122.545)
Thay đổi các khoản phải trả	11	4.370.392.457	5.570.298.310
Thay đổi chi phí trả trước	12	(9.428.870)	369.363.334
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.804.413.939)	(19.156.811.694)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(101.100.000)	(316.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(4.828.860.987)	(18.887.811.389)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(159.000.000)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	3.000.000.000	700.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.809.780.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.991.940.000	10.186.786
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	13.801.720.000	551.186.786
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.889.500.000	71.360.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.693.514.589)	(50.273.467.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.804.014.589)	21.086.532.320
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(3.831.155.576)	2.749.907.717
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.321.856.791	2.571.949.074
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	1.490.701.215	5.321.856.791


Bùi Hồng Thái
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Phan Minh Tâm
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

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 Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017950 ngày 15 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên Sàn chứng khoán UPCoM (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch PFL từ ngày 25 tháng 5 năm 2015.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 41 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 57).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;

Kinh doanh vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;

Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;

Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);

Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;

Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;

Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);

Mua bán, xuất nhập khẩu khoáng sản, vật tư, thiết bị, nguyên phụ liệu và các hoạt động khác phục vụ khai thác, chế biến khoáng sản; và

Kinh doanh điện năng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Thuyết minh 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 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính 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.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có nợ phải trả quá hạn thanh toán; công nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn và lỗ lũy kế với số tiền lần lượt là 13.443.513.482 VND và 231.588.868.831 VND (lỗ lũy kế tại 31 tháng 12 năm 2018: 197.571.560.782 VND); đồng thời lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày bị âm 4.828.860.987 VND (năm 2018: âm 18.887.811.389 VND). Khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong vòng 12 tháng tới hoàn toàn phụ thuộc vào việc Công ty có thể thu hồi được các khoản công nợ, thu hồi được vốn góp đầu tư hoặc bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Trường hợp trong 12 tháng tới Công ty không huy động được nguồn vốn đầu tư/tài trợ từ các nguồn tài chính khác nhau để thực hiện đầu tư các dự án thì Công ty sẽ tạm thời giãn tiến độ triển khai đầu tư các dự án bất động sản hoặc tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng lại các dự án phù hợp.
- Các khoản nợ ngắn hạn (mã số 310 trên Bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 tháng 2019 bao gồm 48.408.768.816 VND là tiền cổ tức phải trả cho các cổ đông của Công ty. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng sẽ nhận được sự hỗ trợ của các cổ đông bằng việc không phải chi trả ngay khoản phải trả cổ tức nêu trên trong ngắn hạn. Trong trường hợp phải thanh toán khoản cổ tức này trong vòng 12 tháng tới, Công ty sẽ huy động tiền từ các nguồn tài chính khác nhau để thanh toán khoản cổ tức.
- Công ty đã đề ra chủ trương và thực hiện các biện pháp cắt giảm, tiết kiệm chi phí quản lý, hoạt động cũng như đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh xây lắp để tạo doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong 12 tháng tới.
- Đồng thời, Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đến hạn.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền và khả năng thu hồi các khoản công nợ để có nguồn tiền thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn và tin tưởng rằng báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày 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 Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác và đầu tư 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.

Đầu tư khác phản ánh các khoản hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty được phân chia sản phẩm hoặc lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp. Các khoản đầu tư này sẽ được trình bày trên khoản mục tài sản ngắn hạn khác và tài sản dài hạn khác trên báo cáo tài chính, tùy thuộc vào kỳ hạn của các khoản đầu tư.

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

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.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.



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

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 liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa	42
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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.

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế 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.

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 Báo cáo kết quả

hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với 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 thuần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản lỗ mang sang có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Tiền mặt	663.172.908	384.706.796
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	827.528.307	3.800.149.995
Các khoản tương đương tiền	-	1.137.000.000
	<u>1.490.701.215</u>	<u>5.321.856.791</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐỒ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	471.000.000	471.000.000	-	7.280.780.000	7.280.780.000	-
Tổng giá trị cổ phiếu	471.000.000	471.000.000	-	7.280.780.000	7.280.780.000	-
b. Đầu tư tài chính dài hạn	45.428.000.000	20.780.284.386	(24.647.715.614)	49.328.000.000	29.186.233.671	(20.141.766.329)
<i>Góp vốn vào:</i>						
Công ty Cổ phần Tây Hà Nội (a)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (b)	22.100.000.000	17.511.820.073	(4.588.179.927)	26.000.000.000	22.444.637.940	(3.555.362.060)
Công ty Cổ phần Dầu tư Hải Đăng (c)	328.000.000	268.464.313	(59.535.687)	328.000.000	328.000.000	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh (d)	20.000.000.000	-	(20.000.000.000)	20.000.000.000	3.413.595.731	(16.586.404.269)
c. Tài sản dài hạn khác (xem Thuyết minh số 14)	88.053.743.385	82.959.139.726	(5.094.603.659)	88.053.743.385	88.053.743.385	-
Góp vốn đầu tư vào Dự án Nam An Khánh	50.953.203.651	45.858.599.992	(5.094.603.659)	50.953.203.651	50.953.203.651	-
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza	37.100.539.734	37.100.539.734	-	37.100.539.734	37.100.539.734	-

a) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội tương đương 300.000 cổ phần, chiếm 11,9% vốn điều lệ.

b) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (trước đây là Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Phú Đạt) với tổng số tiền là 22,1 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đang trình lập kế hoạch triển khai thực hiện chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn theo Nghị quyết số 52/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 12 tháng 11 năm 2019. Theo Nghị quyết này, Hội đồng Quản trị Công ty thông nhất chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn với giá không thấp hơn giá trị ghi sổ. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc trình bày vốn góp vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn trên khoản mục đầu tư tài chính là phù hợp do công tác triển khai để bán chưa được thực hiện.

c) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Dầu tư Hải Đăng với số tiền là 328 triệu VND tương đương 6,56% vốn điều lệ.

d) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh với tổng số tiền là 20 tỷ VND, tương đương 10,5% vốn điều lệ.

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, ngoại trừ các khoản chứng khoán kinh doanh có giao dịch tích cực trên thị trường chứng khoán, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này do thiếu thông tin về giá tham chiếu trên thị trường nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	38.770.482.714	39.566.761.714
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (a), (b)	7.830.000.000	7.830.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (a)	3.450.000.000	3.450.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Hoàn Kiếm (a)	1.897.500.000	1.897.500.000
Công ty Cổ phần TID (c)	19.604.536.064	19.604.536.064
Các đối tượng khác	5.988.446.650	6.784.725.650
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan	12.642.260.891	3.914.408.881
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29) (d)	12.642.260.891	3.914.408.881
	<u>51.412.743.605</u>	<u>43.481.170.595</u>

a) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến giá trị thương quyền mà ba đơn vị này phải trả cho Công ty khi quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 160 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc khi Dự án được cấp phép đầu tư, theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 61/2009/BCC ngày 25 tháng 12 năm 2009. Ngày 25 tháng 11 năm 2016, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc đã thống nhất chuyển nhượng phần vốn góp và quyền vốn góp của Dự án cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long và các bên trong dự án chấp nhận giá trị thương quyền phải trả Công ty trong dự án này theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết. Ngày 04 tháng 01 năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng số 01/HĐCN/DKĐD-PL với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long về chuyển nhượng quyền góp vốn tại dự án Tòa nhà văn phòng 160 Trần Quang Khải, theo đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long cam kết thanh toán 50% phần giá trị thương quyền còn lại của ba đơn vị cho Công ty sau khi Nhà in báo Nhân dân ký hợp đồng hợp tác trực tiếp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long hoặc một pháp nhân do Phú Long chỉ định, 50% còn lại sau khi quy hoạch 1/500 của Dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long liên quan đến Hợp đồng thi công xây lắp số 15/2015/HĐKT-PL ngày 31 tháng 3 năm 2015 tại dự án Dragon Parc Villa.

c) Phản ánh khoản phải thu về tiền hoa hồng môi giới liên quan hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản bán 35 căn hộ thuộc Dự án Dolphin Plaza với Công ty Cổ phần TID ("TID"). Tỷ lệ hoa hồng môi giới được hưởng là 10% trên giá trị hợp đồng mua bán căn hộ trước thuế, TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng với tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi Công ty bán hết các căn hộ theo hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã bàn giao 20 căn hộ cho các khách hàng. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty sẽ bán hết các căn hộ theo hợp đồng tuy nhiên Công ty có thể không nhận được số tiền hoa hồng, theo đó, Công ty chỉ lập dự phòng cho số tiền hoa hồng được hưởng trong khoản phải thu trên (chi tiết tại Thuyết minh số 8).

d) Công ty đã sử dụng Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng kinh tế số XD02C/2016/SH1-PVC-PVC.DONGDO ký ngày 10 tháng 10 năm 2016 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (thông qua Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam) làm tài sản đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

M.S.D.A.

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty Cổ phần Hasky (a)	25.500.000.000	28.500.000.000
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	5.050.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	11.014.635.204	11.381.746.969
Ký cược, ký quỹ	570.620.478	290.092.824
Phải thu khác	788.178.012	599.890.842
	<u>42.873.433.694</u>	<u>45.821.730.635</u>

a) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Hasky (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình) theo Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2017/BBTL ngày 25 tháng 8 năm 2017. Theo đó, Công ty đã rút vốn khỏi dự án Khu du lịch sinh thái và Dịch vụ Cứu Long và Công ty Cổ phần Hasky hoàn trả toàn bộ số tiền 46 tỷ VND mà Công ty đã góp vào dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty còn phải thu Công ty Cổ phần Hasky số tiền liên quan đến dự án này là 25,5 tỷ VND.

8. NỢ XẤU

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

	<u>Số cuối năm</u> VND		<u>Số đầu năm</u> VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Hasky	25.500.000.000	(6.750.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần TID	1.322.114.960	(1.322.114.960)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.458.245.941	(1.458.245.941)	1.458.245.941	(1.458.245.941)
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.050.000.000	(5.050.000.000)
Khác	2.753.979.977	(2.335.883.428)	2.753.979.977	(2.335.883.428)
	<u>36.034.340.878</u>	<u>(16.866.244.329)</u>	<u>9.262.225.918</u>	<u>(8.844.129.369)</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>Số cuối năm</u> VND		<u>Số đầu năm</u> VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	346.856.003	-	1.333.899.810	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (a)	71.518.220.800	-	74.670.003.315	-
Hàng hóa bất động sản	11.756.326.529	-	8.470.726.529	-
<i>Căn hộ Dragon Hill</i>	3.471.606.529	-	186.006.529	-
<i>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Nhuận Trạch, Lương Sơn, Hòa Bình (b)</i>	8.284.720.000	-	8.284.720.000	-
	<u>83.621.403.332</u>	<u>-</u>	<u>84.474.629.654</u>	<u>-</u>

a) Số dư khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình Nhiệt điện Thái Bình 2, Nhiệt điện Sông Hậu 1 và Chung cư Trần Anh - Long An với tổng số tiền là 43.770.984.977 VND. Hiện tại, hợp đồng, dự toán cho các công trình này vẫn đang được xem xét, điều chỉnh nên Ban Giám đốc chưa đánh giá được kết quả của các hợp đồng này để đánh giá xem có cần thiết phải lập dự phòng hay không.

b) Công ty đã sử dụng giấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất này để đảm bảo cho khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM (a)	23.253.395.500	23.253.395.500
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí (b)	3.000.000.000	3.000.000.000
	<u>26.253.395.500</u>	<u>26.253.395.500</u>

a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 20/2010/HĐGV-BMM ngày 24 tháng 3 năm 2010 và Hợp đồng góp vốn đầu tư số 21/2010/HĐGV-BMM ngày 25 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại BMM. Theo nội dung các Hợp đồng này, Công ty có quyền được mua sần các căn hộ tại chung cư BMM. Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã ký kết các hợp đồng để chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư BMM cho khách hàng với giá bán không thấp hơn giá gốc và đang làm thủ tục thanh lý hợp đồng góp vốn với chủ đầu tư. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp vào dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

b) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí với tổng số tiền là 3 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ của công ty này. Theo Nghị quyết số 05/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2013, Công ty sẽ tìm đối tác để chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Ngoài ra, Ban Giám đốc đã đánh giá thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thu về từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư không thấp hơn giá gốc, do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Mặc dù chưa chuyển nhượng được các khoản góp vốn nêu trên trong năm 2019, Ban Giám đốc Công ty đang tích cực tìm kiếm các đối tác phù hợp để chuyển nhượng các khoản góp vốn này. Theo đó, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 của các khoản vốn góp này được trình bày ở khoản mục "Tài sản ngắn hạn khác" trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là phù hợp.

112
 DN
 TN
 LC
 ET
 D

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	26.290.863.431	413.000.000	3.743.571.741	3.824.891.419	34.272.326.591
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(6.620.163.660)	-	-	-	(6.620.163.660)
Số dư cuối năm	19.670.699.771	413.000.000	3.743.571.741	3.824.891.419	27.652.162.931
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	3.247.385.854	171.611.098	3.717.889.932	2.760.565.755	9.897.452.639
Khấu hao trong năm	633.216.746	137.666.652	17.121.202	279.052.647	1.067.057.247
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(917.625.681)	-	-	-	(917.625.681)
Số dư cuối năm	2.962.976.919	309.277.750	3.735.011.134	3.039.618.402	10.046.884.205
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	23.043.477.577	241.388.902	25.681.809	1.064.325.664	24.374.873.952
Tại ngày cuối năm	16.707.722.852	103.722.250	8.560.607	785.273.017	17.605.278.726

Nguyên giá các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 5.904.783.615 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 5.983.783.615 VND).

Công ty đã sử dụng nhà cửa và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.689.673.016 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.129.440.943 VND) để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Văn phòng cho thuê VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	14.509.362.096
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	6.620.163.660
Chuyển sang hàng tồn kho	(6.097.500.000)
Số dư cuối năm	15.032.025.756
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	2.068.172.241
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	917.625.681
Trích khấu hao trong năm	328.177.923
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.052.400.000)
Số dư cuối năm	2.261.575.845
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	12.441.189.855
Tại ngày cuối năm	12.770.449.911

Công ty đã sử dụng các văn phòng cho thuê với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 3.504.740.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 5.146.725.000 VND) để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12

năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Dự án Xuân Phương	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684
	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684	171.586.901.684

Các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Xuân Phương được hạch toán vào khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là phù hợp với bản chất và kế hoạch của Công ty tính đến thời điểm thay đổi kế hoạch là nhằm mục đích hình thành tài sản cố định của Công ty thay vì mục đích để bán. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đang trong quá trình lập kế hoạch triển khai thực hiện chủ trương chuyển nhượng dự án Xuân Phương theo chủ trương tại Nghị quyết số 30/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2018. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc trình bày các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Xuân Phương trên khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phù hợp do công tác triển khai để bán chưa được thực hiện.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 19, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại lô đất CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Xem thêm thông tin trình bày tại Thuyết minh số 30.

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Nam An Khánh (a)	50.953.203.651	50.953.203.651
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (b)	37.100.539.734	37.100.539.734
	88.053.743.385	88.053.743.385

a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Khu chung cư cao cấp dịch vụ hỗn hợp - khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" theo Hợp đồng số 2508/HĐCNVG-IMICO-PVFC Land ngày 25 tháng 8 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO. Tại Nghị quyết số 30/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất chủ trương chuyển nhượng dự án Nam An Khánh. Ban Giám đốc Công ty đang trong quá trình triển khai thực hiện. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc trình bày khoản vốn góp thực hiện Dự án "Khu chung cư cao cấp dịch vụ hỗn hợp - khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" trên khoản mục tài sản dài hạn khác là phù hợp do công tác triển khai để bán chưa được thực hiện.

b) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID với tổng giá trị vốn góp là 51.054.259.967 VND. Trong đó, giá trị lợi thế khai thác quyền sử dụng lô đất là 36.060.822.000 VND và giá trị vốn góp là 14.993.437.967 VND. Theo nội dung Hợp đồng, ba bên thỏa thuận cùng đầu tư vốn để thực hiện Dự án "Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội". Tại ngày 18 tháng 01 năm 2015, Công ty đã ký kết Phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010 với Công ty Cổ phần TID để rút một phần vốn đã góp với giá trị là 13.953.720.000 VND khỏi dự án. Tỷ lệ tham gia góp vốn của Công ty vào dự án này sau khi rút một phần vốn giảm từ 19% xuống còn 1,6%. Theo Phụ lục số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP308/HĐ/TID-PVFCLAND ký ngày 18 tháng 01 năm 2017, Công ty đã nhận chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại có diện tích 154

m2 trị giá là 3.527.682.675 VND từ Công ty Cổ phần TID và được quyền thanh toán số tiền này bằng việc bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Dự án Dolphin Plaza chưa bán được hết các căn hộ và quyết toán để phân chia kết quả đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng giá trị khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị trong tương lai.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	<u>VND</u> Số có khả năng trả nợ	Giá trị	<u>VND</u> Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán				
Công ty Cổ phần TID	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết bị điện Hùng Vương	4.397.327.050	4.397.327.050	3.417.551.215	3.417.551.215
Công ty Cổ phần Vật tư thép Hà Nội	4.335.131.995	4.335.131.995	4.455.131.995	4.455.131.995
Các đối tượng khác	23.890.104.457	23.890.104.457	25.100.833.199	25.100.833.199
b. Phải trả khách hàng bên liên quan (Xem Thuyết minh số 29)				
	3.747.248.168	3.747.248.168	1.129.016.984	1.129.016.984
	43.894.042.128	43.894.042.128	41.626.763.851	41.626.763.851

Công ty đang thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ quá hạn, đến hạn. Xem thông tin trình bày tại Thuyết minh số 30.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp/</u>	<u>Số cuối năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>bù trừ trong năm</u>	<u>VND</u>
			<u>VND</u>	
Thuế giá trị gia tăng	-	3.452.189.470	3.452.189.470	-
Thuế thu nhập cá nhân	99.432.954	64.163.596	75.016.367	88.580.183
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	99.432.954	3.520.353.066	3.531.205.837	88.580.183

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay (a)	13.895.164.181	5.006.527.503
Khác (b)	1.984.156.996	1.984.156.996
	15.879.321.177	6.990.684.499

a) Công ty đang thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ quá hạn. Xem thông tin trình bày tại Thuyết minh số 30.

b) Công ty ghi nhận chi phí phải trả của các công trình xây lắp tương ứng với khối lượng công việc hoàn thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 của các nhà thầu trên cơ sở hợp đồng hoặc dự toán thi công công trình. Số dư chi phí phải trả của các công trình xây lắp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm 1.984.156.996 VND là chi phí phải trả nhà cung cấp đã trích lập từ cuối các năm trước. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng chi phí phải trả nhà cung cấp đã trích lập này là đầy đủ và phù hợp với thực tế phát sinh.

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Cố tức phải trả	48.408.768.816	52.252.511.161
Nhận ký quỹ, ký cược từ các đội xây lắp	240.000.000	540.000.000
Nhận đặt cọc tiền mua căn hộ	22.721.314.000	22.721.314.000
Các đối tượng khác	2.803.145.019	2.224.571.049
	<u>74.173.227.835</u>	<u>77.738.396.210</u>

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

a) Vay cá nhân thể hiện khoản vay có thời hạn không quá 12 tháng từ các nhân viên của Công ty nhằm mục đích thanh toán công nợ cho nhà cung cấp tiền mua nguyên vật liệu. Lãi suất các khoản vay là 12,6%/năm, lãi trả hàng tháng, gốc trả một lần cuối thời hạn vay.

b) Thể hiện khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 4314/18MB/HĐTD ngày 28 tháng 6 năm 2018, mục đích vay để bù đắp chi phí hoạt động kinh doanh. Khoản vay có thời hạn 12 tháng từ ngày 30 tháng 6 năm 2018, lãi suất 11,93%/năm, lãi và gốc vay được thanh toán vào ngày kết thúc thời hạn khoản vay. Công ty đã sử dụng Bất động sản tọa lạc tại Lô CT5E, khu đô thị mới Xuân Phương, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 888815 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 12 năm 2013; 2.348.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Dầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí PVC làm tài sản đảm bảo cho khoản vay. Khoản vay đã quá hạn thanh toán, Công ty đang làm việc với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh để gia hạn nợ. Xem thông tin trình bày tại Thuyết minh số 30.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp</u> <u>của chủ sở hữu</u> VND	<u>Quỹ khác</u> <u>thuộc vốn</u> <u>chủ sở hữu</u> VND	<u>Quỹ đầu tư</u> <u>phát triển</u> VND	<u>(Lỗ) lũy kế</u> VND	<u>Tổng</u> VND
Số dư đầu năm trước (trình bày lại)	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(177.160.441.229)	346.716.068.554
Lỗ trong năm	-	-	-	(20.329.219.553)	(20.329.219.553)
Giảm khác	-	-	-	(81.900.000)	(81.900.000)
Số dư đầu năm nay	<u>500.000.000.000</u>	<u>5.531.782.406</u>	<u>18.344.727.377</u>	<u>(197.571.560.782)</u>	<u>326.304.949.001</u>
Lỗ trong năm	-	-	-	(33.936.241.032)	(33.936.241.032)
Giảm khác	-	-	-	(81.067.017)	(81.067.017)
Số dư cuối năm nay	<u>500.000.000.000</u>	<u>5.531.782.406</u>	<u>18.344.727.377</u>	<u>(231.588.868.831)</u>	<u>292.287.640.952</u>

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Vốn đã góp			
			Số cuối năm		Số đầu năm	
	'000 VND	%	'000 VND	%	'000 VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	180.129.750	36,03	174.334.750	34,87	174.334.750	34,87
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	65.000.000	13,00	25.000.000	5,00	25.000.000	5,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79
Bà Hà Thị Thông	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00
Các cổ đông khác	210.910.250	42,18	256.705.250	51,34	256.705.250	51,34
	500.000.000	100	500.000.000	100	500.000.000	100

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	31.350.123.125	80.618.885.702
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	3.076.664.005	1.099.658.026
	34.426.787.130	81.718.543.728
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29)	27.107.866.933	28.569.889.588

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp (i)	31.239.177.243	82.855.624.924
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.087.677.923	444.182.432
	33.326.855.166	83.299.807.356

(i) Công ty thay đổi tỷ lệ xác định phần công việc hoàn thành làm cơ sở xác định giá vốn hoạt động xây lắp năm 2019 so với tỷ lệ đã áp dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 do phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành được tính trên cơ sở lũy kế từ khi khởi công đến cuối mỗi niên độ kế toán đối với các vẽ chi phí của hợp đồng xây dựng. Nếu phần công việc hoàn thành được xác định nhất quán theo tỷ lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 thì khoản mục giá vốn sẽ tăng thêm 1.988.887.175 VND. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng việc thay đổi như trình bày ở trên không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.257.234.449	54.498.655.297
Chi phí nhân công	18.289.741.282	43.068.818.591
Chi phí khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư	1.395.235.170	2.157.991.469
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.687.317.147	1.801.403.338
Chi phí khác bằng tiền	8.771.440.993	1.512.810.116
	52.400.969.041	103.039.678.811

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	10.693.050.617	7.494.401.794
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	9.600.552.944	359.378.931
	20.293.603.561	7.853.780.725

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	7.358.974.853	6.000.948.302
Chi phí đồ dùng quản lý	278.512.802	640.666.020
Chi phí khấu hao	929.390.595	1.576.142.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.562.977.147	1.368.158.511
Chi phí dự phòng	8.072.114.960	717.159.844
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	699.326.033	670.778.592
	18.901.296.390	10.973.853.648
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí môi giới	-	120.718.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.000.000	433.244.827
Chi phí bán hàng khác	-	27.272.727
	39.000.000	581.236.004

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Trong năm 2019 Công ty không có thu nhập chịu thuế. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để khấu trừ với lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế có thể mang sang tối đa trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh.

28. (LỖ) CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(33.936.241.032)	(20.329.219.553)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(679)	(407)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	Công ty con của PVC
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng	Đơn vị trực thuộc của PVC
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây	Đơn vị trực thuộc của PVC
lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc của PVC

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Bán hàng		
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	952.591.822	-
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	514.540.933	10.634.266.674
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	25.279.027.061	17.935.622.914
Công ty Cổ phần Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	361.707.117	-
	27.107.866.933	28.569.889.588
Mua hàng		
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.400.394.101	4.214.502.632
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	966.664.527	596.250.959
	2.367.058.628	4.810.753.591
Vay		
Lãi vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	249.673.549	631.399.601
	249.673.549	631.399.601

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	200.000.000	200.000.000
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	6.716.128.151	-
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	3.993.921.419	2.946.070.415
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	1.334.333.492	768.338.466
Công ty Cổ phần Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	397.877.829	-
	12.642.260.891	3.914.408.881

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	-	4.237.278.588
	-	4.237.278.588
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	341.888.027	341.888.027
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.540.433.511	-
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	2.630.100	-
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	1.862.296.530	787.128.957
	3.747.248.168	1.129.016.984
Cổ tức phải trả		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	6.907.785.000	10.807.785.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	4.402.511.161	4.402.511.161
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.735.600.000	3.735.600.000
	15.045.896.161	18.945.896.161
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Gốc vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	3.439.634.093
Khác	-	3.439.634.093
Thu nhập của Ban Giám đốc		
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	957.943.044	893.794.352
	957.943.044	893.794.352

30. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có một số khoản nợ phải trả quá hạn thanh toán mà theo hợp đồng đã ký kết, Công ty có nghĩa vụ thanh toán phạt chậm trả. Ban Giám đốc Công ty đang phối hợp làm việc với các nhà thầu và đối tác, đồng thời thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ quá hạn này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty không phát sinh kiện tụng và tranh chấp nào liên quan đến các khoản công nợ đã quá hạn nêu trên. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty ngoài các khoản phạt chậm thanh toán đã ghi nhận vào báo cáo tài chính, Công ty sẽ không phải thanh toán các khoản phạt chậm thanh toán khác. Đồng thời, các tài sản dùng để đảm bảo cho các nợ sẽ không bị phát mại do các nguyên nhân chậm thanh toán nêu trên.

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Cổ tức phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam ("Tổng Công ty") được bù trừ với khoản phải thu từ Tổng Công ty với số tiền là 3.900.000.000 VND. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần Thay đổi các khoản phải trả trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

32. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Do ảnh hưởng của những biến động trong nền kinh tế, ngành nghề hoạt động của Công ty đang chứa đựng các rủi ro về sự biến động giá thị trường của các loại nguyên vật liệu dùng cho thi công. Những thay đổi lớn về giá nguyên vật liệu thi công có thể ảnh hưởng lớn đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Công ty. Ban Giám đốc Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường là rất khó dự đoán. Vì vậy, Ban Giám đốc Công ty không thể lượng hóa được sự ảnh hưởng của vấn đề này đối với các công trình đang thi công của Công ty. Kết quả cuối cùng sẽ chỉ được xác định khi hoàn thành thi công và nghiệm thu bàn giao cho các chủ đầu tư.



Bùi Hồng Thái

Người lập biểu/Kế toán trưởng



Phan Minh Tâm

Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

