

**VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NHÀ ĐẤT VIỆT**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

**VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NHÀ ĐẤT VIỆT**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 41

8-B-C
TY
HỮU
DINH
HAN
- TP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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, 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 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng 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 Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Văn phòng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT



Trần Quốc Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Văn phòng Công ty"), được lập ngày 15 tháng 01 năm 2019, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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.

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 Văn phòng 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 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 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 Văn phòng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như đã trình bày tại mục V.9 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2018 Văn phòng Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 với tổng giá trị ghi nhận trên Báo cáo tài chính khoảng 40,5 tỷ đồng. Với các tài liệu mà Văn phòng Công ty cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án nêu trên. Do đó, chúng tôi cũng không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này và các khoản mục khác có liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Văn phòng Công ty hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

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

- Như đã trình bày tại mục V.19 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Văn phòng Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 2,1 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Văn phòng Công ty tại ngày 31/12/2018 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.
- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, Văn phòng Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với những khoản nợ phải thu tồn đọng từ nhiều kỳ kế toán trước vào chi phí trong kỳ với tổng giá trị khoảng 4,6 tỷ đồng mà trên thực tế phải trích lập tại thời điểm quá hạn thanh toán từ các niên độ kế toán trước theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Việc ghi nhận như trên sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh giữa các niên độ kế toán. Đồng thời với những tài liệu hiện có tại Văn phòng Công ty, chúng tôi không thể xác định giá trị có thể thu hồi đối với các khoản công nợ đã trích lập dự phòng cũng như không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế khác để đánh giá giá trị dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục Dự phòng phải thu khó đòi hay không.
- Trong năm 2017, theo quyết định của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm tại bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát (“Hưng Thịnh Phát”) thì Văn phòng Công ty phải bồi thường cho Hưng Thịnh Phát số tiền là 15.321.794.000 đồng. Văn phòng Công ty đã ghi nhận số tiền phải bồi thường này vào khoản mục Chi phí khác trong năm 2017. Đến tháng 4/2018, theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ nêu trên thì Công ty không phải trả số tiền 15.321.794.000 đồng cho Hưng Thịnh Phát nên Văn phòng Công ty đã ghi giảm chi phí khác tương ứng với giảm nợ phải trả trong năm 2018 mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót. Theo đó làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh giữa các niên độ kế toán.
- Theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016, bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội thì Công ty phải nộp lại 100 tỷ đồng để đảm bảo thi hành án liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo đó, trong năm Văn phòng Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào PVT và tăng khoản phải trả khác với giá trị là 100 tỷ đồng (tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần) nhưng chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này là chưa phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.
- Tại thời điểm lập Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa được cung cấp báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác. Nên chúng tôi không có cơ sở để xem xét trích lập bổ sung cũng như hoàn nhập dự phòng (nếu có) đối với các khoản đầu tư này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản đầu tư này hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các vấn đề nêu 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 Văn phòng Công ty tại ngày 31/12/2018, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại mục VIII.1b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty PVL với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Văn phòng Công ty.
- Như đã trình bày tại mục IV.4 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, ngày 20 tháng 12 năm 2018 Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự đã có công văn số 911/CTHADS gửi Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông ngăn chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân đối với số cổ phần của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt hiện đang nắm giữ tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là 5.817.600 cổ phần cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.



Trần Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		191.341.730.035	282.642.502.641
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	15.299.744.244	30.627.726.693
1 Tiền	111		6.933.749.647	3.004.726.693
2 Các khoản tương đương tiền	112		8.365.994.597	27.623.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	3.303.585.031	5.540.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.303.585.031	5.540.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		133.053.540.811	206.572.746.836
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2.954.140.803	18.905.023.032
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	70.300.321.998	133.567.056.953
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		47.974.035.231	51.313.787.645
4 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	13.292.220.000	-
5 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	41.868.308.216	41.584.505.067
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(43.335.485.437)	(38.797.625.861)
IV. Hàng tồn kho	140		26.642.996.080	28.034.281.254
1 Hàng tồn kho	141	V.08	26.642.996.080	28.034.281.254
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.041.863.869	11.867.747.858
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	35.427.848	-
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.368.987.258	5.230.299.095
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	6.637.448.763	6.637.448.763
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		283.642.063.274	276.316.068.046
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27.268.533.638	24.194.984.093
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	27.268.533.638	24.194.984.093
2 Phải thu dài hạn khác	216	V.06	-	-
II. Tài sản cố định	220		1.060.252.930	1.244.644.750
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	1.060.252.930	1.244.644.750
- Nguyên giá	222		2.196.786.401	2.438.809.887
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.136.533.471)	(1.194.165.137)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		-	110.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(110.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		26.604.854.004	26.605.289.004
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.09	26.604.854.004	26.605.289.004
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	226.815.766.621	220.767.005.492
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	116.112.500.000
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		220.496.786.168	114.496.786.168
3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		26.000.000.000	26.000.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(19.681.019.547)	(35.842.280.676)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.892.656.081	3.504.144.707
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.841.257.957	3.452.746.583
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	51.398.124	51.398.124
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		474.983.793.309	558.958.570.687

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	Đơn vị tính: VND 01/01/2018
C - NỢ PHẢI TRẢ		300		201.062.512.765	316.634.863.534
I. Nợ ngắn hạn		310		197.924.811.882	306.555.214.158
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.323.696.372	103.181.345.636
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	38.000.246.921	90.920.084.471
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	96.116.622	84.434.777
4	Phải trả người lao động	314		2.358.992.543	2.571.331.495
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	20.256.553.985	48.494.944.883
6	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	118.889.205.439	61.303.072.896
II. Nợ dài hạn		330		3.137.700.883	10.079.649.376
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	386.293.309	564.008.520
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.18	628.254.000	-
3	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	2.123.153.574	9.515.640.856
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		273.921.280.544	242.323.707.153
I. Vốn chủ sở hữu		410	V.21	273.921.280.544	242.323.707.153
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(238.754.632.211)	(270.352.205.602)
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(262.977.249.138)	(127.095.493.399)
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		24.222.616.927	(143.256.712.203)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		440		474.983.793.309	558.958.570.687

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy



(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	89.362.301.341	564.326.427.651
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		89.362.301.341	564.326.427.651
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.02	98.564.457.789	650.849.186.757
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(9.202.156.448)	(86.522.759.106)
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	13.050.857.707	2.349.552.722
7 Chi phí tài chính	22	VI.04	(16.161.261.129)	3.204.308.085
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.07	247.068.493	27.172.507.787
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	10.933.440.288	14.534.150.970
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		8.829.453.607	(129.084.173.226)
11 Thu nhập khác	31	VI.05	5.102.320	1.322.619.772
12 Chi phí khác	32	VI.06	(15.388.061.000)	15.495.158.749
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		15.393.163.320	(14.172.538.977)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)	50		24.222.616.927	(143.256.712.203)
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		24.222.616.927	(143.256.712.203)

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy



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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.222.616.927
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		184.391.820
- Các khoản dự phòng	03		(19.015.888.835)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.912.077.703)
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.520.957.791)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		79.043.797.923
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.391.720.174
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(200.787.376.205)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.576.060.778
- Tiền lãi vay đã trả	14		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(125.296.755.121)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.303.585.031)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.247.780.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		126.300.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		724.577.703
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		109.968.772.672
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(15.327.982.449)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		30.627.726.693
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	15.299.744.244

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Nhung



Nguyễn Xuân Việt



Trần Quốc Huy

BẢN 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)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019968 ngày 04 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 14 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 17 tháng 05 năm 2018 về việc thay đổi trụ sở Công ty từ tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội sang số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội thì vốn Điều lệ của Công ty là **500.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn).

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản);

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2018 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2018/NQ-HĐQT ngày 05/09/2018, trong năm Công ty đã thực hiện bán toàn bộ số cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10.09/2018/HĐCNCP-

BẢN 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)*

VPRO ngày 10/09/2018. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt không còn là Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn. Vì vậy, tại thời điểm 31/12/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt không phải thực hiện lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

6. Cấu trúc doanh nghiệp*Danh sách các công ty liên kết:*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn thông	Số 4/A4 Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Vận tải đường bộ	47%	47%	47%
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Hà Yên	Khu công nghiệp phía Nam, Xã Văn Tiến, TP Yên Bái, tỉnh Yên Bái	Khai thác khoáng sản	10%	10%	10%

Các đơn vị trực thuộc, hạch toán độc lập:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Sàn giao dịch Bất động sản	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Chi nhánh phía Nam	Đường Đào Trinh Nhất, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh
Chi nhánh Xây lắp số 1 (*)	Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

(*) Theo Biên bản số 05/2018/BB-HĐQT ngày 13/10/2018 và Quyết định số 17/2018/QĐ-HĐQT ngày 15/10/2018 của Hội đồng quản trị thì Hội đồng quản trị đã phê duyệt giải thể Chi nhánh Xây lắp số 1 - Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2018 Chi nhánh Xây lắp số 1 chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế nên Chi nhánh xây lắp số 1 chưa chính thức lập hồ sơ bàn giao số liệu cho Công ty, do đó Chi nhánh vẫn lập Báo cáo tài chính riêng để tổng hợp vào Báo cáo tài chính của Công ty.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

Kỳ kế toán năm của Văn phòng Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

BẢN 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)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (“VND”), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Văn phòng Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là Báo cáo tài chính riêng của Văn phòng Công ty không bao gồm số liệu của các chi nhánh. Đồng thời, Công ty cũng lập Báo cáo tài chính tổng hợp của Văn phòng Công ty và các chi nhánh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty.

2. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Trong năm, Văn phòng Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (PVT) 100 tỷ đồng tương ứng với tăng khoản mục phải trả khác. Đây là số tiền mà Công ty phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ

BẢN 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)

Xuân Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Số tiền 100 tỷ đồng nêu trên tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần mà Công ty đang hạch toán vẫn chưa hoàn thành thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này.

Ngày 20/12/2018 Cục thi hành án dân sự TP. Hà Nội - Tổng cục thi hành án dân sự đã có công văn số 911/CTHADS gửi Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông ngăn chặn việc lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu, sử dụng, cho, tặng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân đối với số cổ phần của Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt hiện đang nắm giữ tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là 5.817.600 cổ phần cho đến khi có thông báo khác của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

BẢN 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)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Tại ngày 31/12/2018, Văn phòng Công ty đã trích lập bổ sung dự phòng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán và tình hình tài chính của các đối tượng công nợ. Ban Tổng giám đốc tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

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

Hàng tồn kho được được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2018, dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ. Văn phòng Công ty chưa xem xét đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án này.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng

BẢN 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)*

giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tại ngày 31/12/2018, Văn phòng Công ty không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm>**

Nhà cửa vật kiến trúc

03

Phương tiện vận tải

06 - 08

Thiết bị dụng cụ quản lý

03 - 05

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm giá trị tiền thuê nhà trả trước cho nhiều năm, chi phí sửa chữa văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Văn phòng Công ty. Các

BẢN 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)

chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

Dự phòng phải trả của Văn phòng Công ty phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này

BẢN 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)

được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Trong kỳ số lỗ này đã được Công ty kết chuyển với giá trị 7.293.478.282 đồng tương ứng với số căn hộ đã chuyển nhượng cho khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư đã được chủ đầu tư xác nhận bằng văn bản.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu tiền lãi

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

BẢN 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)

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

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

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

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

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**16.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Văn phòng Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế. Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền	6.933.749.647	3.004.726.693
Tiền mặt tại quỹ	3.386.455.344	438.503.794
Tiền gửi ngân hàng	3.547.294.303	2.566.222.899
Các khoản tương đương tiền (*)	8.365.994.597	27.623.000.000
Cộng	15.299.744.244	30.627.726.693

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
<i>Ngắn hạn</i>				
Tiền gửi có kỳ hạn	3.303.585.031	3.303.585.031	5.540.000.000	5.540.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở giao dịch	-	-	5.540.000.000	5.540.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	3.303.585.031	3.303.585.031	-	-
Cộng	3.303.585.031	3.303.585.031	5.540.000.000	5.540.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	-	-	116.112.500.000	16.161.261.129
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (i)	-	-	116.112.500.000	16.161.261.129
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	220.496.786.168	26.763.574	114.496.786.168	26.763.574
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (ii)	214.496.786.168	26.763.574	114.496.786.168	26.763.574
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Hà Yên (iii)	6.000.000.000	-	-	-
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị</i>	26.000.000.000	19.654.255.973	26.000.000.000	19.654.255.973
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lãng Cô (iv)	1.600.000.000	133.770.415	1.600.000.000	133.770.415
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (v)	24.400.000.000	19.520.485.558	24.400.000.000	19.520.485.558
Cộng	26.000.000.000	19.654.255.973	26.000.000.000	19.654.255.973

BẢN 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)

- (i) Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2018 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2018/NQ-HĐQT ngày 05/09/2018, Công ty đã thực hiện bán toàn bộ số cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10.09/2018/HĐCNCP-VPRO ngày 10/09/2018.
- (ii) Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010051043 ngày 12 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Tổng vốn điều lệ là 240.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 58.176.000.000 đồng chiếm 24,24%. Đến thời điểm 31/12/2018, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà Đất Việt trong công ty này là 47%.
- (iii) Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Hà Yên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần số 5200888141 ngày 20/04/2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Yên Bái cấp. Tổng vốn điều lệ là 60.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt đăng ký góp 10.000.000.000 đồng chiếm 10%. Đến thời điểm 31/12/2018, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt trong Công ty này là 10%.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tổng số vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp của các cổ đông sáng lập (04 cổ đông) là 25.000.000.000 đồng. Tuy nhiên tính đến ngày 31/12/2018, vốn góp còn thiếu của các cổ đông sáng lập là 9,5 tỷ đồng (bao gồm: Công ty cổ phần PIV góp thiếu là 8 tỷ đồng và cổ đông Vũ Anh Tú chưa góp là 1,5 tỷ đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt chiếm 9,77% vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2018.
- (*) Các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác không thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, Văn phòng Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính của năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của các đơn vị này để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập (nếu có). Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đã được lập trên cơ sở thận trọng và đầy đủ nhất.
- (**) Tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2.954.140.803	1.248.528.636	18.905.023.032	1.248.528.636
Công ty CP Nhon Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	100.174.136	100.174.136	100.174.136
Các đối tượng khác	1.713.716.667	8.104.500	17.664.598.896	8.104.500
b) Dài hạn	27.268.533.638	-	24.194.984.093	-
Nguyễn Việt Cường	59.864.036	-	810.368.548	-
Phạm Thanh Trúc	421.716.584	-	743.741.963	-
Nguyễn Thanh Long Khánh	59.655.791	-	733.824.756	-
Đào Viết Lễ	57.468.440	-	677.530.572	-
Vũ Hoài Nam	295.334.516	-	676.296.737	-
Các đối tượng khác	26.374.494.271	-	20.553.221.517	-
Cộng	30.222.674.441	1.248.528.636	43.100.007.125	1.248.528.636

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam (i)	34.663.299.687	-	96.082.147.971	-

BẢN 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)

Công ty CP Xây lắp bất động sản dầu khí Việt Nam (ii)	17.704.538.951	-	31.501.111.203	-
Công ty TNHH Quảng Phát	13.300.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	4.632.483.360	2.491.685.520	5.983.797.779	2.491.685.520
Cộng	70.300.321.998	2.491.685.520	133.567.056.953	2.491.685.520

(i) Phản ánh khoản đóng tiền theo tiến độ mua căn hộ chung cư PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Địa ốc dầu khí viễn thông (*)	13.292.220.000	-	-	-
Cộng	13.292.220.000	-	-	-

(*) Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông; số tiền cho mượn là 14 tỷ đồng được chuyển chi tiết thành 4 đợt; biện pháp bảo đảm hợp đồng bằng tài sản của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đàn Plaza.

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

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu tạm ứng của Cán bộ công nhân viên	4.292.586.314	3.996.533.393	4.148.980.307	4.076.940.307
Nguyễn Văn Quyết (i)	2.184.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985
Đình Ngọc Bình (i)	835.081.564	835.081.564	945.081.564	945.081.564
Các đối tượng khác	1.272.725.765	982.672.844	1.025.119.758	953.079.758
Phải thu khác	36.877.559.581	35.598.737.888	36.994.198.194	30.980.471.398
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (iii)	11.217.702.973	11.217.702.973	11.217.702.973	11.217.702.973
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iv)	4.647.859.576	4.647.859.576	4.647.859.576	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thế Sơn (v)	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591
Nguyễn Đình Trung (*)	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290	2.733.965.290
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt (vi)	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

Nguyễn Thế Hưng (*)	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210
Nguyễn Thế Giang (vii)	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904
Trần Tiến Dũng (*)	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000
Nguyễn Duy Trinh (viii)	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000
Trần Việt Hùng (*)	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420
Các đối tượng khác	6.259.804.617	4.980.982.924	6.376.443.230	5.010.576.010
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ	175.000.000	-	-	-
- Bảo hiểm xã hội	-	-	250.330.687	-
- Bảo hiểm y tế	322.166.286	-	-	-
- Dự Nợ TK 338	200.996.035	-	190.995.879	-

Cộng	41.868.308.216	39.595.271.281	41.584.505.067	35.057.411.705
-------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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

(iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m² sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch bất động sản. Văn phòng Công ty đã chuyển cho VNLand số tiền khoảng 11,2 tỷ đồng này. Tính đến thời điểm 31/12/2013, Văn phòng Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản phải thu này. Theo Biên bản họp ngày 28/01/2015, Văn phòng Công ty và VNLand thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng thuê này, VNLand sẽ hoàn trả 100% số tiền Văn phòng Công ty đã thanh toán cho VNLand. Hai bên đã thống nhất thời hạn và tiến độ hoàn trả khoản tiền 11,2 tỷ đồng này theo Biên bản làm việc hai bên ngày 28/01/2015 và đang trong quá trình đàm phán, ký kết biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập dự phòng với giá trị 50% trong năm 2014. Tuy nhiên, đến thời lập Báo cáo tài chính này, Bên VNLand vẫn chưa thực hiện theo đúng Biên bản làm việc ngày 28/01/2015, do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định vẫn giữ nguyên số trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.

(iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư HTP đã thu được tiền với phần phí môi giới HTP được hưởng từ việc phân phối thành công. Văn phòng Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu. Văn phòng Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(vi) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng (như trình bày tại mục (ii) của thuyết minh này) trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

BẢN 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)

(vii) Khoản phải thu phản ánh tiền lãi đối với khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay. Căn cứ vào Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, Ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty còn nợ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tiền thi công công trình Chung cư B1 Trường Sa với số tiền lớn hơn số tiền mà Ông Nguyễn Thế Giang đang nợ Công ty. Theo biên bản xác nhận này, các bên đã đồng ý trên nguyên tắc việc bù trừ công nợ, do đó, đến thời điểm 31/12/2014, Công ty quyết định hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đã trích lập đối với khoản của Ông Nguyễn Thế Giang vay. Tuy nhiên, trong Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên, các bên chưa thống nhất được mức tính lãi phạt đối với khoản vay và các khoản phải trả quá hạn. Do đó, Văn phòng Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(viii) Bao gồm chủ yếu là khoản phải thu đối với cán bộ, nhân viên đã nghỉ việc ở Công ty từ trước thời điểm ngày 31/12/2013 và các khoản phải thu tồn đọng của Ban quản lý Dự án phía Nam. Văn phòng Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(*) Là các khoản tạm ứng của cán bộ công nhân viên nay đã chuyển công tác. Đến thời điểm 31/12/2018, Văn phòng Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	1.248.528.636	-	1.248.528.636	-
Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	-	1.140.250.000	-
Công ty CP Licogi 16	100.174.136	-	100.174.136	-
Các đối tượng khác	8.104.500	-	8.104.500	-
Trả trước cho người bán	2.491.685.520	-	2.491.685.520	-
Công ty TNHH Kiến trúc Jina	983.888.640	-	983.888.640	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Thăng Long	571.958.000	-	571.958.000	-
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ năng lượng dầu khí Việt	183.155.800	-	183.155.800	-
Các đối tượng khác	752.683.080	-	752.683.080	-
Tạm ứng	4.002.533.393	6.000.000	4.076.940.307	-
Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	6.000.000	2.178.778.985	-
Đinh Ngọc Bình	835.081.564	-	945.081.564	-
Các đối tượng khác	982.672.844	-	953.079.758	-
Phải thu ngắn hạn khác	35.598.737.888	-	31.010.064.484	29.593.086
Công ty CP Bất động sản Việt Nam	11.217.702.973	-	11.217.702.973	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hưng Thịnh Phát	4.647.859.576	-	-	-

BẢN 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)

Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	3.388.587.591	-	3.388.587.591	-
Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	2.733.965.290	-
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	-	1.489.916.210	-
Nguyễn Thế Giang	1.305.275.904	-	1.305.275.904	-
Trần Tiến Dũng	1.301.199.000	-	1.301.199.000	-
Nguyễn Duy Trinh	1.073.850.000	-	1.073.850.000	-
Trần Việt Hùng	1.059.398.420	-	1.059.398.420	-
Các đối tượng khác	4.980.982.924	-	5.040.169.096	29.593.086
Cộng	43.341.485.437	6.000.000	38.827.218.947	29.593.086

8. Hàng tồn kho

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh (i)	26.642.996.080	-	28.034.281.254	-
Cộng	26.642.996.080	-	28.034.281.254	-

(i) Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng thuộc Lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt đầu tư từ năm 2009 theo Quyết định số 235A PVPL/QĐ-HĐQT, tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 535 tỷ đồng. Đến ngày 19/01/2015, theo Nghị quyết số 02/2015/NQ-HĐQT phê duyệt hồ sơ Thiết kế kỹ thuật và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Linh Tây. Đến ngày 31/12/2018, dự án đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao nốt các căn hộ còn lại cho khách hàng.

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV 4.4	26.292.204.673	26.292.204.673	26.292.639.673	26.292.639.673
Các công trình khác	312.649.331	312.649.331	312.649.331	312.649.331
Cộng	26.604.854.004	26.604.854.004	26.605.289.004	26.605.289.004

(i) Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV4.4 được thực hiện từ năm 2010. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Dự án xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần lô đất ký hiệu CV4.4 tại Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm. Đồng thời Công ty đang huy động các nguồn vốn để triển khai tiếp Dự án này và tiến hành thêm thủ tục chuyển Dự án thành Công ty theo nội dung tại Biên bản họp ngày 15/06/2015. Đến ngày 31/12/2018, Dự án hầu như vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại ngày 31/12/2018 Văn phòng Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

10. Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) <i>Ngắn hạn</i>	35.427.848	-
Chi phí trả trước khác	35.427.848	-
b) <i>Dài hạn</i>	1.841.257.957	3.452.746.583
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	1.640.563.297	3.167.188.525
Chi phí hoa hồng môi giới bán căn hộ Dự án Linh Tây	-	247.068.493
Chi phí trả trước khác	200.694.660	38.489.565
Cộng	1.876.685.805	3.452.746.583

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá		
Số dư tại 01/01/2018	110.000.000	110.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(110.000.000)	(110.000.000)
Số dư tại 31/12/2018	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại 01/01/2018	110.000.000	110.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(110.000.000)	110.000.000
Số dư tại 31/12/2018	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2018	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	-

(*) Trong năm, Văn phòng Công ty đã thực hiện thanh lý Phần mềm máy vi tính do phần mềm đã lỗi thời và không sử dụng được.

BẢN 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)

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hìnhĐơn vị tính: VND
Cộng

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2018	164.320.086	1.475.134.910	799.354.891	2.438.809.887
Thanh lý, nhượng bán	(164.320.086)	-	(77.703.400)	(242.023.486)
Số dư ngày 31/12/2018	-	1.475.134.910	721.651.491	2.196.786.401
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2018	164.320.086	230.490.160	799.354.891	1.194.165.137
Khấu hao trong năm	-	184.391.820	-	184.391.820
Thanh lý, nhượng bán	(164.320.086)	-	(77.703.400)	(242.023.486)
Số dư ngày 31/12/2018	-	414.881.980	721.651.491	1.136.533.471
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2018	-	1.244.644.750	-	1.244.644.750
Tại ngày 31/12/2018	-	1.060.252.930	-	1.060.252.930

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 721.651.491 VND

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	13.933.972.603	13.933.972.603	66.433.972.603	66.433.972.603
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	-	-	16.696.340.323	16.696.340.323
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Tổng Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	761.027.781	761.027.781	761.027.781	761.027.781
Công ty CP Hưng Thịnh Phát	-	-	15.321.794.000	15.321.794.000
Các đối tượng khác	1.888.895.988	1.888.895.988	2.228.410.929	2.228.410.929
Cộng	18.323.696.372	18.323.696.372	103.181.345.636	103.181.345.636

(i) Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận số 248/2014/PVL-VPI về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, VPI đồng ý điều chỉnh mức lãi trả chậm từ mức 14% về mức 0%, từ ngày 01/01/2015 trở đi là không vượt quá 8% nếu PVL không hợp tác trong việc hoàn trả công nợ cho VPI. Căn cứ Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018 về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.972.603 đồng VPRO trả trong vòng 3 năm hoặc trong thời gian này VPRO chuyển nhượng được Dự án do VPRO đang sở hữu sẽ phải thanh toán ngay cho VPI. Trong năm 2018, Văn phòng Công ty đã hoàn trả 52.500.000.000 đồng liên quan đến số dư công nợ nêu trên.

(ii) Khoản tiền Công ty phải bồi thường theo bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ. Trong kỳ khoản phải trả người bán giảm 15.321.974.000 đồng do điều chỉnh theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát.

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

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn		
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 TP. Hồ Chí Minh	18.478.507.537	67.344.718.578
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức - HCM	11.997.901.993	8.220.153.052
Công ty CP Địa ốc dầu khí Sài Gòn	4.316.762.236	10.804.532.731
Các đối tượng khác	3.207.075.155	4.550.680.110
Cộng	38.000.246.921	90.920.084.471

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Phải nộp	96.116.622	84.434.777
Thuế GTGT đầu ra	-	84.434.777
Thuế thu nhập cá nhân	96.116.622	-
b) Phải thu	6.637.448.763	6.637.448.763
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.331.579.678	6.331.797.411
Các loại thuế khác	305.869.085	305.651.352
Cộng	6.733.565.385	6.721.883.540

16. Chi phí phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	15.029.185.048	27.571.523.459
Trích trước chi phí Dự án Linh Tây	5.209.478.028	20.923.421.424
Chi phí phải trả khác	17.890.909	-
Cộng	20.256.553.985	48.494.944.883

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê nhà	386.293.309	564.008.520
Cộng	386.293.309	564.008.520

18. Phải trả khác

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	118.889.205.439	118.889.205.439	61.303.072.896	61.303.072.896
Kinh phí công đoàn	8.745.516	8.745.516	44.908.457	44.908.457
BHYT, BHXH, BHTN	436.202.446	436.202.446	317.428.900	317.428.900
Các khoản phải trả, phải nộp khác	118.431.246.515	118.431.246.515	60.738.199.958	60.738.199.958
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (i)	-	-	42.621.477.412	42.621.477.412
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinaconex (ii)	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam (iii)	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (iv)	99.978.400.000	99.978.400.000	-	-
Các đối tượng khác	10.716.468.687	10.716.468.687	10.380.344.718	10.380.344.718
Dư có TK 138	13.010.962	13.010.962	2.035.581	2.035.581
Dư có TK 141	-	-	200.500.000	200.500.000
b) Dài hạn	628.254.000	628.254.000	-	-
Nhận ký cược, ký quỹ	628.254.000	628.254.000	-	-
Ông Thái Duy Tân	100.000.000	100.000.000	-	-
Đối tượng khác	528.254.000	528.254.000	-	-
Cộng	118.889.205.439	118.889.205.439	61.303.072.896	61.303.072.896

(i) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVL SG - công ty con của Công ty) phát sinh liên quan đến thỏa thuận ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVL SG), Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land). Theo đó, PVC Land góp vốn vào PVL SG theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVC Land ngày 9 tháng 10 năm 2012, hai bên cùng thống nhất triển khai dự án “Khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh” theo tỷ lệ vốn góp 50:50. PVC Land đã hoàn tất nghĩa vụ góp vốn đợt 1 là 64 tỷ đồng tuy nhiên số tiền này PVC Land lại chuyển cho PVL theo Hợp đồng nguyên tắc số 98/HĐHT/PVL-PVC Land ngày 10/09/2012. Do đó theo thỏa thuận ba bên thì PVL sẽ chuyển đủ số tiền 64 tỷ đồng cho PVL SG và hợp đồng nguyên tắc số 98/HĐHT/PVL-PVC Land ngày 31/12/2012 sẽ hết hiệu lực. Đến thời điểm 31/12/2018, PVL đã chuyển trả đủ số tiền là 64 tỷ đồng theo thỏa thuận giữa các bên và hợp đồng số 98/HĐHT/PVL-PVCland ngày 31/12/2012 chính thức hết hiệu lực.

(ii) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Dự án này vẫn chưa được triển khai gì thêm.

(iii) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam là tiền Công ty thu hộ các cá nhân nộp các khoản phí khi mua căn hộ tại chung cư Petro Vietnam Landmark.

(iv) Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân.

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

19. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dài hạn		
Dự phòng phải trả dài hạn (*)	2.123.153.574	9.515.640.856
Cộng	2.123.153.574	9.515.640.856

(*) Dự phòng phải trả dài hạn phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Trong năm số lỗ này đã được Công ty kết chuyển với giá trị 7.995.036.280 đồng tương ứng với số căn hộ đã chuyển nhượng cho khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư đã được chủ đầu tư xác nhận bằng văn bản.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

20. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu dự án Thủ Đức	51.398.124	51.398.124
Cộng	51.398.124	51.398.124

21. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	500.000.000.000	(162.784.909.618)	337.215.090.382
Lỗi trong kỳ trước	-	(143.256.712.203)	(143.256.712.203)
Tăng khác	-	35.689.416.219	35.689.416.219
Số dư tại ngày 31/12/2017	500.000.000.000	(270.352.205.602)	229.647.794.398
Giảm khác	-	(17.530.818)	(17.530.818)
Tăng khác (*)	-	7.392.487.282	7.392.487.282
Lãi trong năm nay	-	24.222.616.927	24.222.616.927
Số dư tại ngày 31/12/2018	500.000.000.000	(238.754.632.211)	261.245.367.789

(*) Tăng khác bao gồm 7.392.487.282 đồng hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của các căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao trong năm.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vốn góp của các cổ đông	500.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	500.000.000.000	500.000.000.000

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2018	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755
Cộng	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	85.732.824.009	561.047.469.638
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	514.627.158	270.724.092
Doanh thu lắp đặt vách kính	-	1.145.484.674
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.114.850.174	1.862.749.247
Cộng	89.362.301.341	564.326.427.651

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	95.761.944.655	647.153.031.489
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	1.150.524.593	558.295.082
Giá vốn lắp đặt vách kính	-	1.145.481.674
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.651.988.541	1.992.378.512
Cộng	98.564.457.789	650.849.186.757

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	724.577.703	376.950.136
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (*)	11.187.500.000	-
Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán BĐS	1.138.780.004	1.972.602.586
Cộng	13.050.857.707	2.349.552.722

(*) Khoản lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10.09/2018/HĐCNCP-VPRO ngày 10/9/2018.

4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	3.204.308.085
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(16.161.261.129)	-
Cộng	(16.161.261.129)	3.204.308.085

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	1.281.818.182
Thu nhập từ xử lý công nợ không phải trả	-	33.503.947
Thu nhập khác	5.102.320	7.297.643
Cộng	5.102.320	1.322.619.772

6. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thi hành án và lãi chậm thi hành án	-	66.267.000
Chi phí bồi thường (*)	(15.388.061.000)	15.321.794.000
Phạt vi phạm hành chính	-	4.200.000
Chi phí khác	-	102.897.749
Cộng	(15.388.061.000)	15.495.158.749

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	247.068.493	27.172.507.787
Chi phí bằng tiền khác	247.068.493	27.172.507.787
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	11.043.440.288	14.534.150.970
Chi phí nhân viên quản lý	2.798.172.355	3.370.933.832
Chi phí công cụ, dụng cụ	61.122.440	49.517.141
Chi phí khấu hao TSCĐ	184.391.820	184.391.820
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.647.859.576	7.503.996.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.633.430.713	3.107.865.717
Chi phí bằng tiền khác	715.463.384	314.445.557
c) Các khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(110.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(110.000.000)	-

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân công	2.798.172.355	3.370.933.832
Chi phí công cụ dụng cụ	61.122.440	49.517.141
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.391.820	184.391.820
Chi phí dự phòng	4.537.859.576	7.503.996.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.633.430.713	3.107.865.717
Chi phí bằng tiền khác	965.531.877	27.489.953.344
Cộng	11.180.508.781	41.756.175.898

BẢN 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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	19.110.745.066	(25.813.218.484)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	140.200.000	20.524.556.892
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(19.250.945.066)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(5.288.661.592)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	-

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(10.276.189.139)	(117.443.493.719)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(10.276.189.139)	(117.443.493.719)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2018
	VND
Ghi tăng giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết qua công nợ	100.000.000.000

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm:

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	10.000.000.000
---	---	----------------

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	39.080.000.000

BẢN 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)

VIII. Những thông tin khác

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

a) Những khoản nợ tiềm tàng

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

b) Những thông tin khác

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

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

Ông Nguyễn Văn Quyết

Mối quan hệ

Công ty liên kết

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

Phó Tổng giám đốc

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.292.220.000	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

Công ty CP Địa ốc dầu khí Viễn Thông	13.292.220.000	-
Phải thu khác ngắn hạn	3.019.860.549	3.123.860.549
Nguyễn Văn Quyết	2.184.778.985	2.178.778.985
Đinh Ngọc Bình	835.081.564	945.081.564

Thu nhập và các khoản vay của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	617.988.843	607.492.032
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	370.672.820	364.376.780
Thù lao của các thành viên không kiêm nhiệm	86.400.000	84.932.458
Cộng	1.075.061.663	1.056.801.271

4. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	15.299.744.244	30.627.726.693
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	273.921.280.544	242.323.707.153
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.299.744.244	30.627.726.693
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.247.182.740	48.378.571.851
Các khoản cho vay	13.292.220.000	-
Các khoản đầu tư tài chính	9.649.329.058	11.885.744.027
Cộng	69.488.476.042	90.892.042.571

BẢN 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)

Công nợ tài chính

Phải trả người bán và phải trả khác	137.841.155.811	164.484.418.532
Chi phí phải trả	20.256.553.985	48.494.944.883
Cộng	158.097.709.796	212.979.363.415

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	137.212.901.811	628.254.000	137.841.155.811
Chi phí phải trả	20.256.553.985	-	20.256.553.985

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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)

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	164.484.418.532	-	164.484.418.532
Chi phí phải trả	48.494.944.883	-	48.494.944.883

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

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

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.299.744.244	-	15.299.744.244
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.978.649.102	27.268.533.638	31.247.182.740
Các khoản cho vay	13.292.220.000	-	13.292.220.000
Các khoản đầu tư tài chính	3.303.585.031	6.345.744.027	9.649.329.058

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.627.726.693	-	30.627.726.693
Phải thu khách hàng và phải thu khác	24.183.587.758	24.194.984.093	48.378.571.851
Các khoản đầu tư tài chính	5.540.000.000	6.345.744.027	11.885.744.027

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 do Văn phòng Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt lập.

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

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

Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	01/01/2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Trả trước cho người bán ngắn hạn	148.833.716.765	(15.266.659.812)	133.567.056.953
Phải thu dài hạn của khách hàng	22.161.743.796	2.033.240.297	24.194.984.093
Hàng tồn kho	23.401.354.978	4.632.926.276	28.034.281.254
Người mua trả tiền trước	103.591.261.721	(12.671.177.250)	90.920.084.471
Chi phí phải trả ngắn hạn	46.084.764.679	2.410.180.204	48.494.944.883
Dự phòng phải trả dài hạn	12.111.123.418	(2.595.482.562)	9.515.640.856
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(274.608.191.971)	4.255.986.369	(270.352.205.602)

BẢN 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)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	550.702.995.531	13.623.432.120	564.326.427.651
Giá vốn hàng bán	637.720.392.713	13.128.794.044	650.849.186.757
Doanh thu hoạt động tài chính	1.183.686.991	1.165.865.731	2.349.552.722
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(144.917.216.010)	1.660.503.807	(143.256.712.203)

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

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán

1. Trả trước người bán giảm 16.218.914.682 đồng do ghi nhận bổ sung giá vốn 09 căn hộ đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Văn phòng Công ty ghi nhận vào năm 2018; tăng 952.254.870 đồng do trong năm 2017 Công ty đang kết chuyển doanh thu chưa thực hiện sang doanh thu bán hàng của một số căn hộ đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng, tuy nhiên khách hàng không thực hiện thanh toán toàn bộ cho Văn phòng Công ty mà thanh toán một phần cho chủ đầu tư nhưng Văn phòng Công ty chưa ghi nhận tăng công nợ trả trước cho chủ đầu tư.
2. Phải thu dài hạn của khách hàng tăng 2.033.240.297 đồng do ghi nhận bổ sung chi phí trả chậm một số các căn hộ thuộc Dự án Linh Tây từ năm 2016.
3. Hàng tồn kho tăng 89.265.934 đồng do ghi nhận bổ sung các chi phí liên quan đến Dự án Linh Tây; tăng 5.411.034.908 đồng do điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án Linh Tây; giảm 867.374.566 đồng do ghi nhận phí trả chậm một số các căn hộ Dự án Linh Tây từ năm 2016.
4. Người mua trả tiền trước giảm 13.623.432.120 đồng do ghi nhận bổ sung doanh thu 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Văn phòng Công ty ghi nhận vào năm 2018; tăng 952.254.870 đồng do trong năm 2017 Công ty đang kết chuyển doanh thu chưa thực hiện sang doanh thu bán hàng của một số căn hộ đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng, tuy nhiên khách hàng không thực hiện thanh toán toàn bộ cho Văn phòng Công ty mà thanh toán một phần cho chủ đầu tư nhưng Văn phòng Công ty chưa ghi nhận tăng công nợ trả trước cho chủ đầu tư.
5. Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 2.261.586.122 đồng do trích trước chi phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và dịch vụ tư vấn hỗ trợ làm sổ đỏ tại Dự án Linh Tây; tăng 59.328.148 đồng do trích trước chi phí lắp đặt camera Dự án Linh Tây; tăng 89.265.934 đồng do ghi nhận bổ sung các chi phí liên quan đến Dự án Linh Tây.
6. Dự phòng phải trả dài hạn giảm 2.595.482.562 đồng do hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của 09 căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng đã bàn giao trong năm 2017.
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 4.255.986.369 đồng do xác định lại kết quả kinh doanh qua ảnh hưởng bởi các bút toán điều chỉnh hồi tố.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 13.623.432.120 đồng do ghi nhận bổ sung doanh thu 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018.
2. Giá vốn hàng bán tăng 16.218.914.682 đồng do ghi nhận bổ sung giá vốn 09 căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark Quận 2 - TP Hồ Chí Minh đã có đầy đủ biên bản giao nhận từ tháng 12/2017 nhưng Công ty ghi nhận vào năm 2018; tăng 2.261.586.122 đồng do trích trước chi phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và dịch vụ tư vấn hỗ trợ làm sổ đỏ tại chung cư Linh Tây; tăng 59.328.148 đồng do trích trước chi phí lắp đặt camera chung cư Linh Tây; giảm 5.411.034.908 đồng do điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án Linh Tây.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN 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. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 1.165.865.731 đồng do ghi nhận tăng phí trả chậm một số căn hộ thuộc Dự án Linh Tây.
4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 1.660.503.807 đồng do ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh trên.

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thị Hương Nhung



Nguyễn Xuân Việt



Trần Quốc Huy

