

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH BẢO HIỂM DẦU KHÍ

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

| | Trang |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán | 06 - 35 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 10 - 33 |
| Phụ lục 01 | 34 |
| Phụ lục 02 | 35 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Số 7, ngõ 22, Mạc Thái Tổ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Tuấn | Chủ tịch |
| Ông Lê Tiến Hùng | Thành viên |
| Ông Trương Minh Vương | Thành viên |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|---------------------|--|
| Ông Lê Tiến Hùng | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Đức Tuấn | Giám đốc Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh |
| Ông Lê Văn Việt | Giám đốc Chi nhánh thành phố Đà Nẵng |
| Ông Hồ Đức Nghĩa | Phó Giám đốc Chi nhánh thành phố Đà Nẵng |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|-------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Đức Tuấn | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Thành viên |
| Bà Nguyễn Quỳnh Nga | Thành viên |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Tiên Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020, từ trang 6 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Số liệu của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời ("Suncom") và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung ("CDI") (Chi tiết xem Phụ lục 01 và Phụ lục 02 đính kèm) chưa được kiểm toán. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu của Công ty con do giới hạn về phạm vi kiểm toán, do đó chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh


Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo về các vấn đề sau:

- Tại Thuyết minh số 17 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về vấn đề chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho thay đổi trên.
- Tại Thuyết minh số 04, 05 và Thuyết minh số 15 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về các khoản phải thu, phải trả phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") và các nhà đầu tư cá nhân là khách hàng của PSI. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để xử lý các khoản công nợ trên.
- Tại Thuyết minh số 11 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về việc Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất nộp bổ sung cho các lô đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Công ty đang làm việc với Cơ quan thuế để ghi nhận phần chi phí thuế này vào các lô đất sẽ bán trong các năm tài chính tiếp theo.

Các vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC





Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2018-002-1
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020



Nguyễn Thị Lan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3655-2016-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| | | VND | VND |
| 100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 89.738.415.037 | 107.947.219.561 |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 17.062.210.140 | 34.222.239.259 |
| 111 1. Tiền | | 5.745.058.146 | 4.771.305.597 |
| 112 2. Các khoản tương đương tiền | | 11.317.151.994 | 29.450.933.662 |
| 120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 12.028.039.345 | 12.744.404.479 |
| 121 1. Chứng khoán kinh doanh | | 12.917.871.493 | 16.657.670.918 |
| 122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (1.489.832.148) | (3.913.266.439) |
| 123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 600.000.000 | - |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 18.671.194.084 | 17.855.328.734 |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | 6.971.090.487 | 3.897.677.965 |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | | 485.492.553 | 1.106.053.634 |
| 136 3. Phải thu ngắn hạn khác | 5 | 17.364.484.233 | 21.843.234.607 |
| 137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (6.149.873.189) | (8.991.637.472) |
| 140 IV. Hàng tồn kho | 7 | 21.130.028.354 | 23.476.767.788 |
| 141 1. Hàng tồn kho | | 21.130.028.354 | 23.476.767.788 |
| 150 V. Tài sản ngắn hạn khác | | 20.846.943.114 | 19.648.479.301 |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 8 | 2.921.232.970 | 4.986.326.692 |
| 152 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 5.900.737.417 | 4.747.030.956 |
| 153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 14 | 12.024.972.727 | 9.915.121.653 |
| 200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 231.040.887.334 | 206.050.777.230 |
| 210 I. Các khoản phải thu dài hạn | | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| 216 1. Phải thu dài hạn khác | 5 | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| 220 II. Tài sản cố định | | 88.334.290.877 | 92.409.038.648 |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình | 9 | 56.679.000.959 | 60.719.573.726 |
| 222 - Nguyên giá | | 70.005.298.332 | 70.207.968.057 |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (13.326.297.373) | (9.488.394.331) |
| 227 2. Tài sản cố định vô hình | 10 | 31.655.289.918 | 31.689.464.922 |
| 228 - Nguyên giá | | 32.007.469.839 | 32.007.469.839 |
| 229 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (352.179.921) | (318.004.917) |
| 240 IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 88.123.193.189 | 58.975.494.389 |
| 242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 11 | 88.123.193.189 | 58.975.494.389 |
| 250 V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 52.800.000.000 | 52.800.000.000 |
| 253 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 52.800.000.000 | 52.800.000.000 |
| 260 VI. Tài sản dài hạn khác | | 545.903.268 | 628.744.193 |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn | 8 | 18.606.817 | 13.565.000 |
| 269 2. Lợi thế thương mại | | 527.296.451 | 615.179.193 |
| 270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 320.779.302.371 | 313.997.996.791 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 300 C. NỢ PHẢI TRẢ | | 96.365.659.390 | 90.760.653.053 |
| 310 I. Nợ ngắn hạn | | 86.155.442.516 | 79.502.629.611 |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 12 | 1.442.546.366 | 1.026.376.307 |
| 312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 13 | 33.912.216.000 | 21.845.469.158 |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 14 | 53.429.771 | 8.653.714.603 |
| 314 4. Phải trả người lao động | | 1.204.844.106 | 1.845.157.801 |
| 315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | | - | 48.600.000 |
| 319 6. Phải trả ngắn hạn khác | 15 | 32.739.094.743 | 43.981.696.483 |
| 320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 16 | 15.950.500.000 | 1.237.500.000 |
| 322 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 852.811.530 | 864.115.259 |
| 330 II. Nợ dài hạn | | 10.210.216.874 | 11.258.023.442 |
| 337 1. Phải trả dài hạn khác | 15 | 4.421.060.000 | 4.596.060.000 |
| 338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 16 | 4.575.449.000 | 4.972.949.000 |
| 341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 27 | 1.213.707.874 | 1.689.014.442 |
| 400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 224.413.642.981 | 223.237.343.738 |
| 410 I. Vốn chủ sở hữu | 17 | 224.413.642.981 | 223.237.343.738 |
| 411 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |
| 411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |
| 418 2. Quỹ đầu tư phát triển | | 4.592.349.925 | 4.553.357.383 |
| 421 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 7.828.323.220 | 6.873.869.229 |
| 421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 6.769.410.826 | 6.483.943.806 |
| 421b - LNST chưa phân phối năm nay | | 1.058.912.394 | 389.925.423 |
| 429 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 11.370.319.836 | 11.187.467.126 |
| 440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 320.779.302.371 | 313.997.996.791 |

Trang

Lê Thị Trang
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Quang

Vũ Văn Quang
Phó phòng kế toán



Lê Tiến Hùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2019

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|-------------|--------------------|------------------------|
| 01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 19 | 32.497.888.626 | 30.385.767.379 |
| 10 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 32.497.888.626 | 30.385.767.379 |
| 11 3. Giá vốn hàng bán | 20 | 15.884.840.187 | 19.724.672.284 |
| 20 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 16.613.048.439 | 10.661.095.095 |
| 21 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 2.645.069.125 | 4.697.241.412 |
| 22 6. Chi phí tài chính | 22 | 1.418.359.670 | 1.148.587.593 |
| 23 - Trong đó: Chi phí lãi vay | | 195.802.710 | - |
| 25 7. Chi phí bán hàng | 23 | 3.132.624.171 | 3.032.794.416 |
| 26 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | 7.190.161.053 | 7.002.092.615 |
| 30 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 7.516.972.670 | 4.174.861.883 |
| 31 10. Thu nhập khác | | 67.025.205 | 23.010.488 |
| 32 11. Chi phí khác | 25 | 5.168.317.541 | 3.284.420.238 |
| 40 12. Lợi nhuận khác | | (5.101.292.336) | (3.261.409.750) |
| 50 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 2.415.680.334 | 913.452.133 |
| 51 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 26 | 2.149.221.798 | 1.251.009.398 |
| 52 15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 27 | (475.306.568) | 1.229.193.097 |
| 60 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | <u>741.765.104</u> | <u>(1.566.750.362)</u> |
| 61 17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | | 1.058.912.394 | 389.925.423 |
| 62 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | (317.147.290) | (1.956.675.785) |
| 70 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 28 | | 19 |

Trang

Quang



Lê Thị Trang
Người lập biểu

Vũ Văn Quang
Phó phòng kế toán

Lê Tiên Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|---|-------------------------|-------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | 2.369.710.744 | 913.452.133 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 4.241.774.966 | 2.720.948.677 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | (5.265.198.574) | 1.141.748.993 |
| 04 | - Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | (98.191) | - |
| 05 | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư | (2.535.858.356) | (4.465.984.027) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | 195.802.710 | - |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | (993.866.701) | 310.165.776 |
| 09 | - Tăng/giảm các khoản phải thu | 780.148.819 | (4.093.171.605) |
| 10 | - Tăng/giảm hàng tồn kho | 2.346.739.434 | (2.049.679.366) |
| 11 | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | (8.223.458.766) | (11.969.470.805) |
| 12 | - Tăng/giảm chi phí trả trước | 2.060.051.905 | (3.884.245.118) |
| 13 | - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh | 3.139.799.425 | 840.422.245 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | (195.802.710) | - |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | (4.297.989.096) | (2.580.777.871) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | (30.800.000) | (33.118.182) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (5.415.177.690) | (23.459.874.926) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | (29.226.843.253) | (30.903.239.362) |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | (2.400.000.000) | (17.623.433.901) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 2.400.000.000 | 62.352.308.901 |
| 27 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 2.666.818.233 | 4.615.896.449 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | (26.560.025.020) | 18.441.532.087 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 500.000.000 | - |
| 33 | 2. Tiền thu đi vay | 14.713.000.000 | - |
| 34 | 3. Tiền trả nợ gốc vay | (397.500.000) | (682.500.000) |
| 36 | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | (424.600) | (7.913.076) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 14.815.075.400 | (690.413.076) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | (17.160.127.310) | (5.708.755.915) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 34.222.239.259 | 39.930.995.175 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 98.191 | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 17.062.210.140 | 34.222.239.260 |

Lê Thị Trang
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Vũ Văn Quang
Phó phòng kế toán

Lê Tiến Hùng
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Số 7, ngõ 22, Mạc Thái Tô, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh và nhận ủy thác xuất nhập khẩu;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------|---------------|------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung | Đà Nẵng | 98% | 98% | Kinh doanh bất động sản, dịch vụ du lịch, khách sạn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt trời | Hòa Bình | 51% | 51% | Dịch vụ du lịch, khách sạn |

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tồn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 12 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất | Không trích khấu hao |
| - Phần mềm quản lý | 05 năm |

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty;
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có nghị quyết của Đại hội cổ đông thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

2.19 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2.23 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 232.419.866 | 164.988.232 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i) | 5.448.995.782 | 4.606.317.365 |
| Tiền đang chuyển | 63.642.498 | - |
| Các khoản tương đương tiền (ii) | 11.317.151.994 | 29.450.933.662 |
| | <u>17.062.210.140</u> | <u>34.222.239.259</u> |

(i) Trong đó, tiền vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí là 2.824.569.991 VND (xem Thuyết minh số 15 (ii)).

(ii) Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,0 %/năm và 5,5 %/năm và khoản ủy thác đầu tư với số tiền 400.000.000 VND, thời gian ủy thác là 3 tháng.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|-----------------------|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | 600.000.000 | - | - | - |
| Các khoản đầu tư khác | 600.000.000 | - | - | - |
| | 600.000.000 | - | - | - |

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản ủy thác đầu tư với thời gian từ 04 tháng đến 12 tháng, lãi suất 9%/năm đến 11%/năm, tổng giá trị là 600.000.000 VND.

b) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2019 | | | 01/01/2019 | | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| Tổng giá trị cổ phiếu | 6.054.695.493 | 4.661.674.800 | (1.489.832.148) | 9.194.494.918 | 5.246.441.680 | (3.913.266.439) |
| Cổ phiếu HAG (i) | 4.244.889.814 | 2.965.896.000 | (1.278.993.814) | 6.462.997.194 | 3.465.776.000 | (2.997.221.194) |
| Cổ phiếu JVC (i) | - | - | - | 1.218.432.000 | 626.080.000 | (592.352.000) |
| Cổ phiếu AGR (i) | 388.637.749 | 312.330.000 | (76.307.749) | 1.137.598.925 | 925.794.000 | (211.804.925) |
| Cổ phiếu khác | 1.421.167.930 | 1.383.448.800 | (134.530.585) | 375.466.799 | 228.791.680 | (111.888.320) |
| Chứng khoán và công cụ tài chính khác | 6.863.176.000 | - | - | 7.463.176.000 | - | - |
| Cổ phiếu PVICI đầu tư theo ủy thác (ii) | 4.875.000.000 | - | - | 4.875.000.000 | - | - |
| Đầu tư chứng khoán niêm yết từ vốn nhận ủy thác (iii) | 1.852.176.000 | - | - | 1.852.176.000 | - | - |
| Các khoản đầu tư khác | 136.000.000 | - | - | 736.000.000 | - | - |
| | 12.917.871.493 | 4.661.674.800 | (1.489.832.148) | 16.657.670.918 | 5.246.441.680 | (3.913.266.439) |

(i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và HOSE tại ngày 28/12/2018 và 31/12/2019.

(ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư ký với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") ngày 30/05/2014, PSI chấp thuận ủy thác vốn đầu tư và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") thực hiện đầu tư thông qua việc mua, bán chứng khoán niêm yết nhằm tối đa hóa lợi nhuận trên cơ sở giảm thiểu rủi ro. Theo đó, PVIF sẽ chuyển trả lại danh mục đầu tư (sau khi khấu trừ các khoản phí, chi phí hợp lý hợp lệ) khi kết thúc hợp đồng và không chịu rủi ro từ hợp đồng này. Tổng số vốn nhận ủy thác được trình bày tại Thuyết minh số 15 (ii).

(iii) Các khoản hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết với khách hàng có vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh được ký kết. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý các khoản đầu tư này (xem Thuyết minh số 15 (i)).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------------------------|----------|------------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 52.800.000.000 | - | 52.800.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy | 52.800.000.000 | - | 52.800.000.000 | - |
| | <u>52.800.000.000</u> | <u>-</u> | <u>52.800.000.000</u> | <u>-</u> |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

| Tên Công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy | Hà Nội | 19,20% | 19,20% | Giáo dục |

5 . PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i) | 8.267.217.108 | (112.312.248) | 8.267.217.108 | (112.312.248) |
| Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (ii) | 3.000.000.000 | - | 3.000.000.000 | - |
| Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn | 14.170.987 | - | 190.813.056 | - |
| Tạm ứng cho nhân viên | 5.128.229.314 | (1.703.500.000) | 9.465.352.204 | (4.758.808.504) |
| Phải thu khác | 954.866.824 | (778.553.978) | 919.852.239 | (752.043.978) |
| | <u>17.364.484.233</u> | <u>(2.594.366.226)</u> | <u>21.843.234.607</u> | <u>(5.623.164.730)</u> |
| b) Dài hạn | | | | |
| Ký cược, ký quỹ | 1.237.500.000 | - | 1.237.500.000 | - |
| | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> |

(i) Thể hiện khoản phải thu các nhà đầu tư theo hợp đồng Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI"). Theo đó, Công ty nhận khoản vốn ủy thác đầu tư từ PSI và sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý khoản dự thu trên (xem Thuyết minh 15 (i)).

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh về ủy thác quản lý vốn, theo đó, Công ty được hưởng lãi suất cố định theo thời hạn của hợp đồng. Khoản phải thu này đã được bà Hà Phương Mỹ - Phó Giám đốc của Công ty Thiên Thanh đảm bảo bằng tiền đặt cọc để có quyền mua đất tại dự án Khu Đô thị Hòa Quý (Xem Thuyết minh 15 (iv)).

6 . NỢ XẤU

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 6.662.592.541 | 512.719.352 | 9.367.337.126 | 375.699.654 |
| - Công ty TNHH Steeltec | 3.226.562.276 | - | 3.226.562.276 | - |
| - Ông Ong Tiến Kiến | - | - | 2.909.954.153 | - |
| - Các đối tượng khác | 3.436.030.265 | 512.719.352 | 3.230.820.697 | 375.699.654 |
| | 6.662.592.541 | 512.719.352 | 9.367.337.126 | 375.699.654 |

7 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 173.709.818 | - | 273.867.136 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 40.297.635 | - | 50.495.338 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 693.776.565 | - | 51.664.188 | - |
| Hàng hóa kinh doanh tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Miền Trung | 23.259.896 | - | 25.217.019 | - |
| Hàng hóa bất động sản tại Công ty mẹ (i) | 20.198.984.440 | - | 23.075.524.107 | - |
| | 21.130.028.354 | - | 23.476.767.788 | - |

(i) Hàng tồn kho phản ánh giá trị của hàng hóa bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán. Dự án vẫn đang tiếp tục triển khai (Xem chi tiết thuyết minh số 11)

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 2.793.886.369 | 4.860.319.465 |
| Chi phí hoa hồng | 127.346.601 | 116.581.772 |
| Các khoản khác | - | 9.425.455 |
| | 2.921.232.970 | 4.986.326.692 |
| b) Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 18.606.817 | 13.565.000 |
| | 18.606.817 | 13.565.000 |

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 49.804.720.944 | 7.881.421.733 | 7.837.583.450 | 4.684.241.930 | 70.207.968.057 |
| - Mua trong năm | - | - | 79.144.453 | - | 79.144.453 |
| - Giảm khác (i) | (189.240.642) | - | - | (92.573.536) | (281.814.178) |
| Số dư cuối năm | 49.615.480.302 | 7.881.421.733 | 7.916.727.903 | 4.591.668.394 | 70.005.298.332 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.142.680.029 | 273.335.340 | 5.975.964.792 | 1.096.414.170 | 9.488.394.331 |
| - Khấu hao trong năm | 2.168.209.688 | 803.790.864 | 620.836.496 | 526.880.172 | 4.119.717.220 |
| - Giảm khác (i) | (189.240.642) | - | - | (92.573.536) | (281.814.178) |
| Số dư cuối năm | 4.121.649.075 | 1.077.126.204 | 6.596.801.288 | 1.530.720.806 | 13.326.297.373 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 47.662.040.915 | 7.608.086.393 | 1.861.618.658 | 3.587.827.760 | 60.719.573.726 |
| Tại ngày cuối năm | 45.493.831.227 | 6.804.295.529 | 1.319.926.615 | 3.060.947.588 | 56.679.000.959 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 5.013.391.804 VND

(i) Tài sản bị phá hủy/bị hỏng không còn hiện vật.



10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất (i) VND | Phần mềm máy vi tính VND | Cộng VND |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá TSCĐ | | | |
| Số dư đầu năm | 31.521.437.839 | 486.032.000 | 32.007.469.839 |
| Số dư cuối năm | 31.521.437.839 | 486.032.000 | 32.007.469.839 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 318.004.917 | 318.004.917 |
| - Khấu hao trong năm | - | 34.175.004 | 34.175.004 |
| Số dư cuối năm | - | 352.179.921 | 352.179.921 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 31.521.437.839 | 168.027.083 | 31.689.464.922 |
| Tại ngày cuối năm | 31.521.437.839 | 133.852.079 | 31.655.289.918 |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 315.157.000 VND.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i) | 69.714.185.642 | 45.646.229.768 |
| Dự án Khu du lịch thác Mặt trời (ii) | 18.409.007.547 | 13.329.264.621 |
| | 88.123.193.189 | 58.975.494.389 |

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý:

- Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² đất thương phẩm), mục đích xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí.
- Tổng mức đầu tư của dự án: 463,463 tỷ đồng.
- Năm 2018 và năm 2019, Công ty nhận được thông báo số 8385/UBND-STNMT ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và văn bản số 2830/STC-QLNS ngày 15/08/2019 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tính cho 80.221,9 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 là 17,182 tỷ đồng và 2,159 tỷ đồng. Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất này vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Công ty đang làm việc với Cơ quan thuế để ghi nhận phần chi phí thuế này vào các lô đất sẽ bán trong các năm tài chính tiếp theo.

(ii) Dự án Khu du lịch thác Mặt trời:

- Dự án Khu du lịch sinh thái thác Mặt Trời tại thôn Vó Khang, xã Kim Tiến huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình có tổng diện tích dự án là 120 ha, mục đích đầu tư dự án để xây dựng khu du lịch sinh thái hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế, cung cấp các dịch vụ đáp ứng nhu cầu cho khách du lịch trong và ngoài nước.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời.
- Tổng mức đầu tư của dự án: 110 tỷ đồng.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Tổng Công ty Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam | 397.037.025 | 397.037.025 | 397.037.025 | 397.037.025 |
| Doanh nghiệp Tư nhân Hải Thọ | 178.410.350 | 178.410.350 | 178.410.350 | 178.410.350 |
| Phải trả cho các đối tượng khác | 867.098.991 | 867.098.991 | 450.928.932 | 450.928.932 |
| | <u>1.442.546.366</u> | <u>1.442.546.366</u> | <u>1.026.376.307</u> | <u>1.026.376.307</u> |

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn phản ánh các khoản tiền trả trước của các cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 245.087.432 | - | 918.814.752 | 910.881.131 | 237.153.811 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 9.581.575.800 | - | 2.149.221.798 | 4.297.989.096 | 11.730.343.098 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 85.668.558 | 61.576.409 | 85.205.109 | 66.144.479 | 57.475.818 | 52.444.299 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 2.789.863 | 8.591.152.722 | 2.165.534.635 | 10.753.897.494 | - | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 985.472 | 11.000.000 | 11.000.000 | - | 985.472 |
| | 9.915.121.653 | 8.653.714.603 | 5.329.776.294 | 16.039.912.200 | 12.024.972.727 | 53.429.771 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i) | 8.028.863.835 | 8.028.863.835 |
| Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i) | 1.852.176.000 | 1.852.176.000 |
| Nhận vốn ủy thác đầu tư (ii) | 7.699.569.991 | 7.699.569.991 |
| Nhận đặt cọc từ khách hàng | 1.240.098.267 | 12.442.553.688 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả (iii) | 10.898.243.473 | 10.898.690.423 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 3.020.143.177 | 3.059.842.546 |
| | 32.739.094.743 | 43.981.696.483 |

(i) Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên đối tác để xử lý các khoản công nợ trên (Xem Thuyết minh số 04 và 05).

(ii) Khoản nhận vốn ủy thác đầu tư từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo các hợp đồng đã ký kết, theo đó Công ty được hưởng phí ủy thác và không chịu rủi ro từ hợp đồng này (Xem Thuyết minh số 03 và 04).

(iii) Trong đó, cổ tức phải trả ghi nhận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 30/06/2014 là 5.015.566.250 VND (tỷ lệ chi trả cổ tức là 2,5%). Đến thời điểm hiện tại, khoản cổ tức này chưa được chi trả cho các cổ đông.

b) Dài hạn

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iv) | 4.421.060.000 | 4.421.060.000 |
| Cán bộ nhân viên của Công ty | - | 175.000.000 |
| | 4.421.060.000 | 4.596.060.000 |

(iv) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") với Công ty Cổ phần Bất động sản Vietpol (nay là Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam). Mục đích của Hợp đồng là góp vốn theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo Công văn số 01/CV-B&Q và Công văn số 02/CV-B&Q ngày 06/11/2015, Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam đã đề nghị PVIF thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác thay thế.

16 . VAY

| | 01/01/2019 | | Trong năm | | 31/12/2019 | |
|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị VND | Khả năng trả nợ VND | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị VND | Khả năng trả nợ VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Bà Nguyễn Thúy Vinh (i) | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 | - | - | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| Ông Lê Tiến Hùng | - | - | 14.713.000.000 | - | 14.713.000.000 | 14.713.000.000 |
| | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 | 14.713.000.000 | - | 15.950.500.000 | 15.950.500.000 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| Vay dài hạn cá nhân (ii) | 4.972.949.000 | 4.972.949.000 | - | 397.500.000 | 4.575.449.000 | 4.575.449.000 |
| | 4.972.949.000 | 4.972.949.000 | - | 397.500.000 | 4.575.449.000 | 4.575.449.000 |

(i) Khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời và bà Nguyễn Thúy Vinh theo hợp đồng vay vốn số 2505/2016/HĐVV-SC nhằm mục đích ký quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình để thực hiện Dự án Khu du lịch thác Mặt Trời.

(ii) Các hợp đồng vay cá nhân là khách hàng có thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân, không chịu lãi suất. Công ty có quyền gia hạn thời gian vay thêm 12 tháng, đồng thời thời hạn vay sẽ được tự động gia hạn thêm khoảng thời gian tương ứng với thời gian bên cho vay chậm giải ngân cho Công ty bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền vay. Mục đích của khoản vay là đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khách hàng của công ty sẽ nhận được quyền ưu tiên theo các bản thỏa thuận đăng ký nhận quyền ưu tiên mua các lô đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

| | Mối quan hệ | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|------------------|---------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| | | Gốc VND | Lãi VND | Gốc VND | Lãi VND |
| Ông Lê Tiến Hùng | Tổng Giám đốc | 14.713.000.000 | - | - | - |
| | | 14.713.000.000 | - | - | - |

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn đầu tư của CSH | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 200.622.650.000 | 3.810.200.903 | 7.598.678.527 | 12.844.142.910 | 224.875.672.340 |
| Tăng vốn trong năm trước | - | - | - | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Lãi/(lỗ) trong năm trước | - | - | 389.925.422 | (1.956.675.784) | (1.566.750.362) |
| Phân phối lợi nhuận | - | 743.156.480 | (1.114.734.720) | - | (371.578.240) |
| Số dư cuối năm trước | 200.622.650.000 | 4.553.357.383 | 6.873.869.229 | 11.187.467.126 | 223.237.343.738 |
| Tăng vốn trong năm nay | - | - | - | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Lãi/(lỗ) trong năm nay | - | - | 1.058.912.394 | (317.147.290) | 741.765.104 |
| Phân phối lợi nhuận | - | 38.992.542 | (58.488.813) | - | (19.496.271) |
| Giảm khác | - | - | (45.969.590) | - | (45.969.590) |
| Số dư cuối năm nay | 200.622.650.000 | 4.592.349.925 | 7.828.323.220 | 11.370.319.836 | 224.413.642.981 |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 07 năm 2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2018 như sau:

| | Tỷ lệ % | Số tiền VND |
|--|------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế được sử dụng để phân phối | | 389.925.422 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | 10,00 | 38.992.542 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | 5,00 | 19.496.271 |

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2019 | Tỷ lệ | 01/01/2019 | Tỷ lệ |
|---------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| | VND | % | VND | % |
| Công ty Cổ phần Thương mại Kinh Thành | 20.066.660.000 | 10,00 | 20.066.660.000 | 10,00 |
| Quỹ Đầu tư cơ hội PVI | 18.600.000.000 | 9,27 | 18.600.000.000 | 9,27 |
| Ông Lê Tiến Hùng | 35.003.250.000 | 17,45 | 34.853.250.000 | 17,37 |
| Ông Nguyễn Đức Đoàn | 33.333.340.000 | 16,61 | 33.333.340.000 | 16,61 |
| Các cổ đông khác | 93.619.400.000 | 46,67 | 93.769.400.000 | 46,75 |
| | 200.622.650.000 | 100,00 | 200.622.650.000 | 100,00 |

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 200.622.650.000 VND.

Trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Trụ sở của Công ty cũng đã thay đổi đến địa chỉ mới là số 7 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Công ty cũng đã nhiều lần đệ trình, gửi công văn lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 20.062.265 | 20.062.265 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.062.265 | 20.062.265 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 20.062.265 | 20.062.265 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

e) Các quỹ của Công ty

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 4.592.349.925 | 4.553.357.383 |
| | 4.592.349.925 | 4.553.357.383 |

18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Ngoại tệ các loại

| | <u>31/12/2019</u> | <u>01/01/2019</u> |
|-----|-------------------|-------------------|
| USD | 154,54 | 167,74 |

b) Nợ khó đòi đã xử lý

| | <u>31/12/2019</u> | <u>01/01/2019</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khác | 3.055.308.504 | - |

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | <u>Năm 2019</u> | <u>Năm 2018</u> |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 24.701.650.434 | 28.852.744.492 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 7.796.238.192 | 1.533.022.887 |
| | <u>32.497.888.626</u> | <u>30.385.767.379</u> |

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | <u>Năm 2019</u> | <u>Năm 2018</u> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 7.445.031.473 | 15.948.855.141 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 8.439.808.714 | 3.775.817.143 |
| | <u>15.884.840.187</u> | <u>19.724.672.284</u> |

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Năm 2019</u> | <u>Năm 2018</u> |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.245.519.360 | 2.744.529.416 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | 109.112.578 | 231.257.385 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.213.084.000 | 1.640.500.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ | 98.191 | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 77.254.996 | 80.954.611 |
| | <u>2.645.069.125</u> | <u>4.697.241.412</u> |

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <u>Năm 2019</u> | <u>Năm 2018</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 195.802.710 | - |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 3.645.991.251 | 40.228.168 |
| Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (2.423.434.291) | 1.108.359.425 |
| | <u>1.418.359.670</u> | <u>1.148.587.593</u> |

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 2.513.378.858 | 1.476.140.095 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 159.090.912 | 159.090.912 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 423.714.854 | 922.742.550 |
| Chi phí khác bằng tiền | 36.439.547 | 474.820.859 |
| | 3.132.624.171 | 3.032.794.416 |

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 147.744.074 | 339.668.148 |
| Chi phí nhân công | 3.082.049.352 | 2.665.177.210 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.208.198.904 | 1.239.656.942 |
| Thuế, phí và lệ phí | 91.046.626 | 90.241.540 |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 213.544.221 | 33.389.568 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.768.165.990 | 1.500.919.539 |
| Chi phí khác bằng tiền | 679.411.886 | 1.133.039.668 |
| | 7.190.161.053 | 7.002.092.615 |

25 . CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tồn thất do mưa lũ, thiên tai | - | 3.097.854.646 |
| Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất | 5.121.714.338 | 5.142.799 |
| Các khoản khác | 46.603.203 | 181.422.793 |
| | 5.168.317.541 | 3.284.420.238 |

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí | 2.149.221.798 | 1.251.009.398 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 2.149.221.798 | 1.251.009.398 |
| Thuế TDND phải thu đầu năm | (9.581.575.800) | (8.251.807.327) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | (4.297.989.096) | (2.580.777.871) |
| Thuế TNDN phải thu cuối năm | (11.730.343.098) | (9.581.575.800) |

27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 1.213.707.874 | 1.689.014.442 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 1.213.707.874 | 1.689.014.442 |

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (475.306.568) | 1.229.193.097 |
| | (475.306.568) | 1.229.193.097 |

28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|---------------|-------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 1.058.912.394 | 389.925.423 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 1.058.912.394 | 389.925.423 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 53 | 19 |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.237.640.149 | - | 31.397.669.268 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 25.573.074.720 | (2.594.366.226) | 26.978.412.572 | (5.623.164.730) |
| Đầu tư ngắn hạn | 6.054.695.493 | (1.489.832.148) | 9.194.494.918 | (3.913.266.439) |
| | 45.865.410.362 | (4.084.198.374) | 67.570.576.758 | (9.536.431.169) |

| | Giá trị số kế toán | |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
| | VND | VND |
| Nợ phải trả tài chính | | |
| Vay và nợ | 20.525.949.000 | 6.210.449.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 29.050.955.118 | 40.052.386.799 |
| Chi phí phải trả | - | 48.600.000 |
| | 49.576.904.118 | 46.311.435.799 |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2019 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 4.564.863.345 | - | - | 4.564.863.345 |
| | 4.564.863.345 | - | - | 4.564.863.345 |
| Tại ngày 01/01/2019 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 5.281.228.479 | - | - | 5.281.228.479 |
| | 5.281.228.479 | - | - | 5.281.228.479 |

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2019 | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 14.237.640.149 | - | - | 14.237.640.149 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 21.741.208.494 | 1.237.500.000 | - | 22.978.708.494 |
| | 35.978.848.643 | 1.237.500.000 | - | 37.216.348.643 |
| Tại ngày 01/01/2019 | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 31.397.669.268 | - | - | 31.397.669.268 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 20.117.747.842 | 1.237.500.000 | - | 21.355.247.842 |
| | 51.515.417.110 | 1.237.500.000 | - | 52.752.917.110 |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2019 | | | | |
| Vay và nợ | 15.950.500.000 | 4.575.449.000 | - | 20.525.949.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 24.629.895.118 | 4.421.060.000 | - | 29.050.955.118 |
| | 40.580.395.118 | 8.996.509.000 | - | 49.576.904.118 |
| Tại ngày 01/01/2019 | | | | |
| Vay và nợ | 1.237.500.000 | 4.972.949.000 | - | 6.210.449.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 35.456.326.799 | 4.596.060.000 | - | 40.052.386.799 |
| Chi phí phải trả | 48.600.000 | - | - | 48.600.000 |
| | 36.742.426.799 | 9.569.009.000 | - | 46.311.435.799 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay | 14.713.000.000 | - |

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay | 397.500.000 | 682.500.000 |

31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

32 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

| | Hoạt động kinh doanh bất động sản | Hoạt động kinh doanh khách sạn | Hoạt động khác | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
|--|---|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 24.701.650.434 | 7.796.238.192 | - | 32.497.888.626 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 17.256.618.961 | (643.570.522) | - | 16.613.048.439 |
| Tổng chi phí mua TSCĐ | - | 79.144.453 | - | 79.144.453 |
| Tài sản bộ phận | 218.675.580.270 | 36.880.154.779 | 31.519.176.840 | 287.074.911.889 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | 33.704.390.482 |
| Tổng tài sản | 218.675.580.270 | 36.880.154.779 | 31.519.176.840 | 320.779.302.371 |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 76.283.418.958 | - | 1.695.233.845 | 77.978.652.803 |
| Nợ phải trả không phân bổ | - | - | - | 18.387.006.587 |
| Tổng nợ phải trả | 76.283.418.958 | - | 1.695.233.845 | 96.365.659.390 |

Theo khu vực địa lý:

Do doanh thu chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-------------|-------------|
| | VND | VND |
| - Thu nhập của Tổng Giám đốc | 453.000.000 | 534.700.000 |
| - Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị | 328.200.000 | 543.375.000 |

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.



Lê Thị Trang
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020



Vũ Văn Quang
Phó phòng kế toán



Lê Tiến Hùng
Tổng Giám đốc

Phụ lục 01: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số TÀI SẢN | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| 100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 18.228.220.191 | 12.633.463.970 |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3.586.360.607 | 3.596.226.619 |
| 120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 9.051.806.172 | 560.347.521 |
| 140 IV. Hàng tồn kho | 169.616.856 | 135.411.268 |
| 150 V. Tài sản ngắn hạn khác | 5.320.436.556 | 8.241.478.562 |
| 200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 61.374.413.708 | 63.964.246.239 |
| 220 II. Tài sản cố định | 61.374.413.708 | 63.964.246.239 |
| 270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 79.602.633.899 | 76.597.710.209 |
| 300 C. NỢ PHẢI TRẢ | 17.173.298.713 | 13.418.988.523 |
| 310 I. Nợ ngắn hạn | 17.173.298.713 | 13.418.988.523 |
| 400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 62.429.335.186 | 63.178.721.686 |
| 410 I. Vốn chủ sở hữu | 62.429.335.186 | 63.178.721.686 |
| 440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 79.602.633.899 | 76.597.710.209 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

| Mã số CHỈ TIÊU | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| 01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 35.720.652.407 | 8.061.564.877 |
| 10 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 35.720.652.407 | 8.061.564.877 |
| 11 4. Giá vốn hàng bán | 33.432.800.637 | 9.926.761.113 |
| 20 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 2.287.851.770 | (1.865.196.236) |
| 21 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 248.264.666 | 151.847.503 |
| 22 7. Chi phí tài chính | 195.802.710 | 11.164.110 |
| 25 8. Chi phí bán hàng | 774.375.926 | 336.973.642 |
| 26 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.315.423.711 | 2.007.984.513 |
| 30 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | (749.485.911) | (4.069.470.998) |
| 40 13. Lợi nhuận khác | 99.411 | 20.020.422 |
| 50 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (749.386.500) | (4.049.450.576) |
| 60 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | (749.386.500) | (4.049.450.576) |

Phụ lục 02: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt Trời

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số TÀI SẢN | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| 100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 3.062.114.622 | 2.963.492.751 |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 676.576.695 | 1.222.712.948 |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 448.422.884 | 659.969.929 |
| 140 IV. Hàng tồn kho | 856.114.882 | 265.832.413 |
| 150 V. Tài sản ngắn hạn khác | 1.081.000.161 | 814.977.461 |
| 200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 28.457.062.218 | 23.937.468.704 |
| 210 I. Các khoản phải thu dài hạn | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| 220 II. Tài sản cố định | 8.810.554.671 | 9.370.704.083 |
| 240 IV. Tài sản dở dang dài hạn | 18.409.007.547 | 13.329.264.621 |
| 270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 31.519.176.840 | 26.900.961.455 |
| 300 C. NỢ PHẢI TRẢ | 1.695.233.845 | 1.960.366.296 |
| 310 I. Nợ ngắn hạn | 1.695.233.845 | 1.960.366.296 |
| 400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 29.823.942.995 | 24.940.595.159 |
| 410 I. Vốn chủ sở hữu | 29.823.942.995 | 24.940.595.159 |
| 440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 31.519.176.840 | 26.900.961.455 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

| Mã số CHỈ TIÊU | Năm 2019 | |
|---|----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| 01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | - |
| 10 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | - |
| 11 4. Giá vốn hàng bán | - | - |
| 20 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | - |
| 21 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21.321.461 | 69.640.686 |
| 25 8. Chi phí bán hàng | - | 6.900.000 |
| 26 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 636.996.417 | 788.628.986 |
| 30 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | (615.674.956) | (725.888.300) |
| 31 11. Thu nhập khác | 2.913.148 | - |
| 32 12. Chi phí khác | 3.890.356 | 3.102.043.889 |
| 40 13. Lợi nhuận khác | (977.208) | (3.102.043.889) |
| 50 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (616.652.164) | (3.827.932.189) |
| 60 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | (616.652.164) | (3.827.932.189) |

