

# **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 31/12/2020  
(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 - 40
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 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 36
Các Phụ lục	37 - 40

## 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 31/12/2020.

### 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 tại số 7 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận 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

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

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 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 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 số 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 31/12/2020, 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 Việt Nam, 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 của Chính phủ 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.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Tiên Hùng**

Số: 300321.023/BCTC.KT1

## 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

### Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

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 2021, từ trang 6 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 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 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

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 Mắt 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 2020, 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 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 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 18 - 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, 06 và Thuyết minh số 16 - 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 12 - 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 cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

### Báo cáo về các yêu cầu khác của pháp luật và các quy định

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 7, Thông tư số 180/2015/TT-BTC ngày 13/11/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về đăng ký giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết, theo đó Công ty phải hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom. Tuy nhiên đến thời điểm kiểm toán Công ty chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Biên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0743-2018-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Lan

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3655-2021-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>95.387.032.286</b>	<b>89.738.415.037</b>
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	16.637.868.446	17.062.210.140
111 1. Tiền		4.312.764.703	5.745.058.146
112 2. Các khoản tương đương tiền		12.325.103.743	11.317.151.994
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	13.211.326.399	12.028.039.345
121 1. Chứng khoán kinh doanh		13.211.326.399	12.917.871.493
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(1.489.832.148)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	600.000.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		23.284.732.149	18.671.194.084
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		3.826.542.410	6.971.090.487
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	4.569.075.653	485.492.553
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	6	21.048.322.275	17.364.484.233
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.159.208.189)	(6.149.873.189)
140 IV. Hàng tồn kho	8	22.613.924.737	21.130.028.354
141 1. Hàng tồn kho		22.613.924.737	21.130.028.354
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		19.639.180.555	20.846.943.114
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.104.375.433	2.921.232.970
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.305.758.123	5.900.737.417
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	12.229.046.999	12.024.972.727
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>237.948.003.173</b>	<b>231.040.887.334</b>
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		1.237.500.000	1.237.500.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	6	1.237.500.000	1.237.500.000
220 II. Tài sản cố định		84.369.448.507	88.334.290.877
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	52.748.333.591	56.679.000.959
222 - Nguyên giá		70.194.538.974	70.005.298.332
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(17.446.205.383)	(13.326.297.373)
227 2. Tài sản cố định vô hình	11	31.621.114.916	31.655.289.918
228 - Nguyên giá		32.007.469.839	32.007.469.839
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(386.354.923)	(352.179.921)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		99.097.981.863	88.123.193.189
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	99.097.981.863	88.123.193.189
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		443.072.803	545.903.268
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	9	3.659.094	18.606.817
269 2. Lợi thế thương mại		439.413.709	527.296.451
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>333.335.035.459</b>	<b>320.779.302.371</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>105.914.652.669</b>	<b>96.365.659.390</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>95.671.759.779</b>	<b>86.155.442.516</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	850.739.480	1.442.546.366
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	45.703.389.772	33.912.216.000
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	55.245.134	53.429.771
314 4. Phải trả người lao động		750.757.955	1.204.844.106
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn		103.600.000	-
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	16	31.972.937.288	32.739.094.743
320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	15.349.433.000	15.950.500.000
322 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		885.657.150	852.811.530
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.242.892.890</b>	<b>10.210.216.874</b>
337 1. Phải trả dài hạn khác	16	4.421.060.000	4.421.060.000
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	4.575.449.000	4.575.449.000
341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28	1.246.383.890	1.213.707.874
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>227.420.382.790</b>	<b>224.413.642.981</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>227.420.382.790</b>	<b>224.413.642.981</b>
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		4.698.241.164	4.592.349.925
421 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.812.351.942	7.828.323.220
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.344.757.367	6.769.410.826
421b - LNST chưa phân phối năm nay		(532.405.425)	1.058.912.394
429 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		16.287.139.684	11.370.319.836
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>333.335.035.459</b>	<b>320.779.302.371</b>

Người lập biểu

Phạm Thùy Trang

Phụ trách kế toán

Phạm Thùy Trang

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Tiên Hùng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>27.032.495</b>	<b>2.369.710.744</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.052.725.112	4.241.774.966
03	- Các khoản dự phòng	(1.480.497.148)	(5.265.198.574)
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(7.507)	(98.191)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(1.848.719.052)	(2.535.858.356)
06	- Chi phí lãi vay	277.917.435	195.802.710
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.028.451.335</b>	<b>(993.866.701)</b>
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(4.235.953.793)	780.148.819
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	(1.483.896.383)	2.346.739.434
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	10.116.383.444	(8.223.458.766)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	1.831.805.260	2.060.051.905
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	(293.454.906)	3.139.799.425
14	- Tiền lãi vay đã trả	(277.917.435)	(195.802.710)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.012.381.449)	(4.297.989.096)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(20.100.000)	(30.800.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>5.652.936.073</b>	<b>(5.415.177.690)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(10.974.788.674)	(29.226.843.253)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(2.400.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	200.000.000	2.400.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.480.415.201	2.666.818.233
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(9.294.373.473)</b>	<b>(26.560.025.020)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3.850.000.000	500.000.000
33	2. Tiền thu đi vay	6.398.933.000	14.713.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(7.000.000.000)	(397.500.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(31.844.801)	(424.600)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>3.217.088.199</b>	<b>14.815.075.400</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(424.349.201)</b>	<b>(17.160.127.310)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

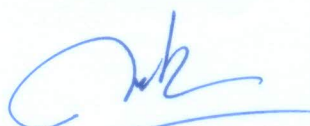
Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		17.062.210.140	34.222.239.259
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		7.507	98.191
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>16.637.868.446</u>	<u>17.062.210.140</u>

Người lập biểu



Phạm Thùy Trang

Phụ trách kế toán



Phạm Thùy Trang

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2020

### 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 tại số 7 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 tỷ đồng (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;
- Dịch vụ khách sạn.

**Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong năm, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động sản xuất chính là kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn. Tuy nhiên, do tình hình tiêu thụ gặp nhiều khó khăn, đặc biệt do diễn biến ảnh hưởng của dịch Covid-19 dẫn đến doanh thu năm nay giảm mạnh so với năm trước.

#### Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 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	98,00%	98,00%	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	55,39%	51,00%	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 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 đến 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 cho vay, 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 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 không kỳ hạn.

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 tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn 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. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản uỷ thác đầu tư 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 khi 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 được trích theo phương pháp đường thẳng.

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	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 mua sắm và 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 khế 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 kỳ 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 đồng 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) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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.

*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) Chính sách ưu đãi thuế*

Theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020, Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp do có doanh thu năm 2020 dưới 200 tỷ đồng của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020.



d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang 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 31/12/2020.

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	467.305.804	232.419.866
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	3.845.458.899	5.448.995.782
Tiền đang chuyển	-	63.642.498
Các khoản tương đương tiền (ii)	12.325.103.743	11.317.151.994
	<u>16.637.868.446</u>	<u>17.062.210.140</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 16 (ii)).

(ii) Tại ngày 31/12/2020, 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 3%/năm đến 3,95%/năm và khoản ủy thác đầu tư với số tiền là 200.000.000 VND, thời gian ủy thác là 03 tháng.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>6.348.150.399</b>	<b>7.396.255.500</b>	-	<b>6.054.695.493</b>	<b>4.661.674.800</b>	<b>(1.489.832.148)</b>
- Cổ phiếu HAG (i)	1.681.742.187	1.890.000.000	-	4.244.889.814	2.965.896.000	(1.278.993.814)
- Cổ phiếu SHS (i)	765.273.030	1.000.000.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu SHB (i)	634.666.800	680.000.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu VCI (i)	1.554.382.506	2.037.000.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu AGR (i)	-	-	-	388.637.749	312.330.000	(76.307.749)
- Cổ phiếu khác (i)	1.712.085.876	1.789.255.500	-	1.421.167.930	1.383.448.800	(134.530.585)
<b>Chứng khoán và công cụ tài chính khác</b>	<b>6.863.176.000</b>	-	-	<b>6.863.176.000</b>	-	-
- Cổ phiếu PVICI đầu tư theo ủy thác (ii)	4.875.000.000	-	-	4.875.000.000	-	-
- Đầu tư chung 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	-	-	136.000.000	-	-
	<b>13.211.326.399</b>	<b>7.396.255.500</b>	-	<b>12.917.871.493</b>	<b>4.661.674.800</b>	<b>(1.489.832.148)</b>

- (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 31/12/2019 và 31/12/2020.
- (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 16 (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 thêm Thuyết minh số 16 (i)).

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-
	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>

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 31/12/2020 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	19,2%	19,2%	Giáo dục

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thành Quân (i)	4.003.534.400	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	565.541.253	-	485.492.553	-
	<b>4.569.075.653</b>	<b>-</b>	<b>485.492.553</b>	<b>-</b>

(i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Thành Quân theo Hợp đồng liên danh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung và Công ty Cổ phần Thành Quân để thực hiện giai đoạn 2 của Hợp đồng 01-05/2019/HĐ-PVIF về việc thi công dẫy nhà liên kề mặt đường Võ Chí Công thuộc dự án Khu đô thị Hòa Quý.

**6 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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	-
Lãi dự thu	22.611.825	-	14.170.987	-
Dự thu ủy thác cá nhân	405.545.205	-	45.682.192	-
Phải thu tạm ứng nhân viên đã nghỉ việc	1.712.835.000	(1.712.835.000)	1.703.500.000	(1.703.500.000)
Phải thu về tạm ứng	6.381.667.327	-	3.424.729.314	-
Phải thu khác	1.258.445.810	(778.553.978)	909.184.632	(778.553.978)
	<b>21.048.322.275</b>	<b>(2.603.701.226)</b>	<b>17.364.484.233</b>	<b>(2.594.366.226)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	<b>1.237.500.000</b>	<b>-</b>	<b>1.237.500.000</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác</b>	<b>5.429.524.427</b>	<b>-</b>	<b>3.231.699.688</b>	<b>-</b>

là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

- (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 16 (i)).
- (ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh ("Công ty 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 16 (iv)).

**7 . NỢ XẤU**

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	6.671.927.541	512.719.352	6.662.592.541	512.719.352
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	-	3.226.562.276	-
- Các đối tượng khác	3.445.365.265	512.719.352	3.436.030.265	512.719.352
	<b>6.671.927.541</b>	<b>512.719.352</b>	<b>6.662.592.541</b>	<b>512.719.352</b>

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	505.303.542	-	173.709.818	-
Công cụ, dụng cụ	54.826.544	-	40.297.635	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.701.642.138	-	693.776.565	-
Hàng hóa bất động sản tại Công ty mẹ (i)	16.352.152.513	-	20.222.244.336	-
	<b>22.613.924.737</b>	<b>-</b>	<b>21.130.028.354</b>	<b>-</b>

(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 (đã hoàn thành chờ bán) 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 12).

**9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	426.923.445	2.259.530.982
Chi phí hoa hồng bán hàng	661.701.988	661.701.988
Chi phí bảo trì phần mềm	15.750.000	-
	<b>1.104.375.433</b>	<b>2.921.232.970</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.659.094	18.606.817
	<b>3.659.094</b>	<b>18.606.817</b>

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	49.615.480.302	7.881.421.733	7.916.727.903	4.591.668.394	70.005.298.332
- Tăng khác	189.240.642	-	-	-	189.240.642
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>49.804.720.944</b>	<b>7.881.421.733</b>	<b>7.916.727.903</b>	<b>4.591.668.394</b>	<b>70.194.538.974</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.121.649.075	1.077.126.204	6.596.801.288	1.530.720.806	13.326.297.373
- Khấu hao trong năm	2.168.209.690	1.124.915.540	620.836.496	205.946.284	4.119.908.010
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.289.858.765</b>	<b>2.202.041.744</b>	<b>7.217.637.784</b>	<b>1.736.667.090</b>	<b>17.446.205.383</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	45.493.831.227	6.804.295.529	1.319.926.615	3.060.947.588	56.679.000.959
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>43.514.862.179</b>	<b>5.679.379.989</b>	<b>699.090.119</b>	<b>2.855.001.304</b>	<b>52.748.333.591</b>

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



**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	31.521.437.839	486.032.000	32.007.469.839
Số dư cuối năm	<b>31.521.437.839</b>	<b>486.032.000</b>	<b>32.007.469.839</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	352.179.921	352.179.921
- Khấu hao trong năm	-	34.175.002	34.175.002
Số dư cuối năm	-	<b>386.354.923</b>	<b>386.354.923</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	31.521.437.839	133.852.079	31.655.289.918
Tại ngày cuối năm	<b>31.521.437.839</b>	<b>99.677.077</b>	<b>31.621.114.916</b>

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

**12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>		
Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i)	78.190.790.047	69.714.185.642
Dự án Khu du lịch thác mặt trời (ii)	20.907.191.816	18.409.007.547
	<b>99.097.981.863</b>	<b>88.123.193.189</b>

(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 m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm 176.450 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
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	275.292.105	275.292.105	867.098.991	867.098.991
	<b>850.739.480</b>	<b>850.739.480</b>	<b>1.442.546.366</b>	<b>1.442.546.366</b>

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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.



15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	237.153.811	-	1.265.974.230	1.265.974.231	237.153.812	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.730.343.098	-	784.671.050	1.012.381.449	11.958.053.497	-
Thuế thu nhập cá nhân	57.475.818	52.444.299	73.841.433	99.292.924	33.839.690	54.259.662
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	30.695.271	30.695.271	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	985.472	427.339.465	427.339.465	-	985.472
	<b>12.024.972.727</b>	<b>53.429.771</b>	<b>2.582.521.449</b>	<b>2.835.683.340</b>	<b>12.229.046.999</b>	<b>55.245.134</b>

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.

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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	1.240.098.267
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (iii)	10.866.398.672	10.898.243.473
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.285.830.523	3.020.143.177
	<b><u>31.972.937.288</u></b>	<b><u>32.739.094.743</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iv)	4.421.060.000	4.421.060.000
	<b><u>4.421.060.000</u></b>	<b><u>4.421.060.000</u></b>

- (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 06).
- (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.
- (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.

17 . VAY

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị VND	Khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
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	6.398.933.000	7.000.000.000	14.111.933.000	14.111.933.000
	<b>15.950.500.000</b>	<b>15.950.500.000</b>	<b>6.398.933.000</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>15.349.433.000</b>	<b>15.349.433.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn cá nhân (ii)	4.575.449.000	4.575.449.000	-	-	4.575.449.000	4.575.449.000
	<b>4.575.449.000</b>	<b>4.575.449.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.575.449.000</b>	<b>4.575.449.000</b>

(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 bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2020		01/01/2020	
		Gốc VND	Lãi phải trả VND	Gốc VND	Lãi phải trả VND
- Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc	14.111.933.000	-	14.713.000.000	-
		<b>14.111.933.000</b>	<b>-</b>	<b>14.713.000.000</b>	<b>-</b>

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu 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 trước	-	-	-	500.000.000	500.000.000
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	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	-	-	(45.969.589)	-	(45.969.589)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>4.592.349.925</b>	<b>7.828.323.220</b>	<b>11.370.319.836</b>	<b>224.413.642.981</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	3.850.000.000	3.850.000.000
Lỗ trong năm nay	-	-	(532.405.425)	(257.909.146)	(790.314.571)
Phân phối lợi nhuận	-	105.891.239	(158.836.859)	-	(52.945.620)
Thay đổi do thay đổi tỷ lệ lợi ích vào công ty con	-	-	(1.324.728.994)	1.324.728.994	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>4.698.241.164</b>	<b>5.812.351.942</b>	<b>16.287.139.684</b>	<b>227.420.382.790</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 07 năm 2020, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế được sử dụng để phân phối		1.058.912.394
Trích Quỹ đầu tư phát triển	10%	105.891.239
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5%	52.945.620

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2020 VND	Tỷ lệ %	01/01/2020 VND	Tỷ lệ %
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	55.718.850.000	27,77	35.003.250.000	17,45
Ông Nguyễn Đức Hoàn	33.333.340.000	16,61	33.333.340.000	16,61
Các cổ đông khác	72.903.800.000	36,35	93.619.400.000	46,67
	<b>200.622.650.000</b>	<b>100,00</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>100,00</b>

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 2020, 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 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	200.622.650.000	200.622.650.000
- Vốn góp cuối năm	<b>200.622.650.000</b>	<b>200.622.650.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	10.898.243.473	10.898.690.423
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	31.844.801	446.950
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	31.844.801	446.950
- Số dư cuối năm	<b>10.866.398.672</b>	<b>10.898.243.473</b>

d) Cổ phiếu		31/12/2020	01/01/2020
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
- Cổ phiếu phổ thông		20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		20.062.265	20.062.265
- Cổ phiếu phổ thông		20.062.265	20.062.265
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu			
e) Các quỹ của Công ty		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển		4.698.241.164	4.592.349.925
		4.698.241.164	4.592.349.925
<b>19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>			
a) Ngoại tệ các loại			
		31/12/2020	01/01/2020
USD		141,34	154,54
b) Nợ khó đòi đã xử lý			
		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu khác		3.055.308.504	3.055.308.504
<b>20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>			
		Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		13.539.360.304	24.701.650.434
- Doanh thu được ghi nhận trong năm		13.539.360.304	24.701.650.434
- Tổng doanh thu lũy kế được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính		265.951.110.166	252.411.749.862
Doanh thu cung cấp dịch vụ		1.370.068.480	7.796.238.192
		14.909.428.784	32.497.888.626
<b>21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>			
		Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		3.700.455.523	7.445.031.473
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		5.649.472.980	8.439.808.714
		9.349.928.503	15.884.840.187

**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	553.367.092	1.245.519.360
Lãi bán các khoản đầu tư	661.736.970	109.112.578
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.255.555.000	1.213.084.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	7.507	98.191
Doanh thu hoạt động tài chính khác	39.796.960	77.254.996
	<b>2.510.463.529</b>	<b>2.645.069.125</b>

**23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	277.917.435	195.802.710
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.424.611.808	3.645.991.251
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.489.832.148)	(2.423.434.291)
	<b>212.697.095</b>	<b>1.418.359.670</b>

**24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.838.238	615.000
Chi phí nhân công	789.203.119	2.513.378.858
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.090.912	159.090.912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	714.004	423.099.854
Chi phí khác bằng tiền	207.565.661	36.439.547
	<b>1.159.411.934</b>	<b>3.132.624.171</b>

**25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	208.632.237	147.744.074
Chi phí nhân công	3.614.052.828	3.082.049.352
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.242.373.906	1.208.198.904
Thuế, phí và lệ phí	76.832.128	91.046.626
Chi phí dự phòng	9.335.000	213.544.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	924.362.785	1.768.165.990
Chi phí khác bằng tiền	654.192.726	679.411.886
	<b>6.729.781.610</b>	<b>7.190.161.053</b>

**26 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Các khoản bị phạt	40.000.000	5.121.714.338
Các khoản khác	92.257.868	46.603.203
	<b>132.257.868</b>	<b>5.168.317.541</b>

**27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí	784.671.050	2.149.221.798
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>784.671.050</b>	<b>2.149.221.798</b>
Thuế TNDN phải thu đầu năm	(11.730.343.098)	(9.581.575.800)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.012.381.449)	(4.297.989.096)
Thuế TNDN phải thu cuối năm	<b>(11.958.053.497)</b>	<b>(11.730.343.098)</b>

**28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 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	1.246.383.890	1.213.707.874
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>1.246.383.890</b>	<b>1.213.707.874</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	32.676.016	(475.306.568)
	<b>32.676.016</b>	<b>(475.306.568)</b>

**29 . 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 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(532.405.425)	1.058.912.394
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(532.405.425)	1.058.912.394
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.062.265	20.062.265
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(27)</b>	<b>53</b>

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.



**30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	211.470.475	148.359.074
Chi phí nhân công	4.403.255.947	5.595.428.210
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.154.083.012	4.153.892.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.736.992.976	13.020.961.593
Chi phí khác bằng tiền	861.758.387	841.012.799
	<b>18.367.560.797</b>	<b>23.759.653.900</b>

**31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.813.298.455	-	14.237.640.149	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	26.112.364.685	(6.044.715.636)	25.573.074.720	(6.035.380.636)
Các khoản cho vay	-		600.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	6.348.150.399	-	6.054.695.493	(1.489.832.148)
	<b>46.273.813.539</b>	<b>(6.044.715.636)</b>	<b>46.465.410.362</b>	<b>(7.525.212.784)</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			19.924.882.000	20.525.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác			27.692.990.777	29.050.955.118
Chi phí phải trả			103.600.000	-
			<b>47.721.472.777</b>	<b>49.576.904.118</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính 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 do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>		
Đầu tư ngắn hạn	6.348.150.399	6.348.150.399
	<b>6.348.150.399</b>	<b>6.348.150.399</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>		
Đầu tư ngắn hạn	4.564.863.345	4.564.863.345
	<b>4.564.863.345</b>	<b>4.564.863.345</b>

**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, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>			
Tiền và tương đương tiền	13.813.298.455	-	13.813.298.455
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.830.149.049	1.237.500.000	20.067.649.049
	<b>32.643.447.504</b>	<b>1.237.500.000</b>	<b>33.880.947.504</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>			
Tiền và tương đương tiền	14.237.640.149	-	14.237.640.149
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.300.194.084	1.237.500.000	19.537.694.084
Các khoản cho vay	600.000.000	-	600.000.000
	<b>33.137.834.233</b>	<b>1.237.500.000</b>	<b>34.375.334.233</b>

**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	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>			
Vay và nợ	15.349.433.000	4.575.449.000	19.924.882.000
Phải trả người bán, phải trả khác	23.271.930.777	4.421.060.000	27.692.990.777
Chi phí phải trả	103.600.000	-	103.600.000
	<b>38.724.963.777</b>	<b>8.996.509.000</b>	<b>47.721.472.777</b>

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2020			
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
	<b>40.580.395.118</b>	<b>8.996.509.000</b>	<b>49.576.904.118</b>

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.

### 32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

#### a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.398.933.000	14.713.000.000

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	7.000.000.000	397.500.000

### 33 . 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.

### 34 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

#### Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động kinh doanh khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	13.539.360.304	1.370.068.480	-	14.909.428.784
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>9.838.904.781</b>	<b>(4.279.404.500)</b>	-	<b>5.559.500.281</b>
Tài sản bộ phận	226.056.750.614	36.880.154.779	35.485.710.347	298.422.615.740
Tài sản không phân bổ	-	-	-	34.912.419.719
<b>Tổng tài sản</b>	<b>226.056.750.614</b>	<b>36.880.154.779</b>	<b>35.485.710.347</b>	<b>333.335.035.459</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	87.939.845.563	-	1.509.445.865	89.449.291.428
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	16.465.361.241
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>87.939.845.563</b>	<b>-</b>	<b>1.509.445.865</b>	<b>105.914.652.669</b>

**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.

**35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Tạm ứng</b>	<b>5.429.524.427</b>	<b>3.231.699.688</b>
- Ông Lê Tiến Hùng	5.429.524.427	3.231.699.688

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Thu nhập của Tổng Giám đốc</b>	<b>534.800.000</b>	<b>453.000.000</b>
- Ông Lê Tiến Hùng	534.800.000	453.000.000
<b>Thu nhập của thành viên khác trong Hội đồng quản trị</b>	<b>108.000.000</b>	<b>108.000.000</b>
- Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	72.000.000	72.000.000
- Ông Trương Minh Vương	36.000.000	36.000.000

**36 . 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 2019 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Phạm Thùy Trang

Phụ trách kế toán



Phạm Thùy Trang

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

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 2020

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>13.087.318.562</b>	<b>18.228.220.191</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	804.834.112	3.586.360.607
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	4.034.973.194	9.051.806.172
140	IV. Hàng tồn kho	4.442.738.404	169.616.856
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	3.704.772.852	5.320.436.556
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>58.705.255.936</b>	<b>61.374.413.708</b>
220	II. Tài sản cố định	58.705.255.936	61.374.413.708
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>71.792.574.498</b>	<b>79.602.633.899</b>
Mã số	NGUỒN VỐN	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>15.218.977.351</b>	<b>17.173.298.713</b>
310	I. Nợ ngắn hạn	15.218.977.351	17.173.298.713
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>56.573.597.147</b>	<b>62.429.335.186</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	56.573.597.147	62.429.335.186
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>71.792.574.498</b>	<b>79.602.633.899</b>



048  
TY  
AN  
CHI  
EM  
KHÍ  
HÀ

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	<u>31/12/2020</u> VND	<u>01/01/2020</u>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.709.058.732	35.720.652.407
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.709.058.732	35.720.652.407
11	4. Giá vốn hàng bán	13.212.837.944	33.432.800.637
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(3.503.779.212)	2.287.851.770
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	116.211.647	248.264.666
22	7. Chi phí tài chính	277.917.435	195.802.710
25	8. Chi phí bán hàng	318.691.354	774.375.926
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.255.870.853	2.315.423.711
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(6.240.047.207)	(749.485.911)
31	11. Thu nhập khác	-	99.411
32	12. Chi phí khác	15.690.832	-
40	13. Lợi nhuận khác	(15.690.832)	99.411
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.255.738.039)	(749.386.500)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	<u>(6.255.738.039)</u>	<u>(749.386.500)</u>

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>4.901.382.630</b>	<b>3.062.114.622</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.146.505.078	676.576.695
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	732.133.163	448.422.884
140	IV. Hàng tồn kho	1.836.037.498	856.114.882
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	1.186.706.891	1.081.000.161
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>30.584.327.717</b>	<b>28.457.062.218</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	1.237.500.000	1.237.500.000
220	II. Tài sản cố định	8.439.635.901	8.810.554.671
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	20.907.191.816	18.409.007.547
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>35.485.710.347</b>	<b>31.519.176.840</b>
Mã số	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
		VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.509.445.865</b>	<b>1.695.233.845</b>
310	I. Nợ ngắn hạn	1.509.445.865	1.695.233.845
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>33.976.264.482</b>	<b>29.823.942.995</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	33.976.264.482	29.823.942.995
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>35.485.710.347</b>	<b>31.519.176.840</b>

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>4.901.382.630</b>	<b>3.062.114.622</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.146.505.078	676.576.695
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	732.133.163	448.422.884
140	IV. Hàng tồn kho	1.836.037.498	856.114.882
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	1.186.706.891	1.081.000.161
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>30.584.327.717</b>	<b>28.457.062.218</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	1.237.500.000	1.237.500.000
220	II. Tài sản cố định	8.439.635.901	8.810.554.671
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	20.907.191.816	18.409.007.547
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>35.485.710.347</b>	<b>31.519.176.840</b>
Mã số	NGUỒN VỐN	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.509.445.865</b>	<b>1.695.233.845</b>
310	I. Nợ ngắn hạn	1.509.445.865	1.695.233.845
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>33.976.264.482</b>	<b>29.823.942.995</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	33.976.264.482	29.823.942.995
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>35.485.710.347</b>	<b>31.519.176.840</b>



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	<u>31/12/2020</u> VND	<u>01/01/2020</u>
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	11.720.582	21.321.461
25	8. Chi phí bán hàng	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	478.546.900	636.996.417
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	<b>(466.826.318)</b>	<b>(615.674.956)</b>
31	11. Thu nhập khác	189.240.642	2.913.148
32	12. Chi phí khác	20.092.837	3.890.356
40	13. Lợi nhuận khác	169.147.805	(977.208)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<b>(297.678.513)</b>	<b>(616.652.164)</b>
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	<b>(297.678.513)</b>	<b>(616.652.164)</b>

