

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI
DẦU KHÍ NGHỆ AN**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020
(đã được soát xét)

NỘI DUNG

| | Trang |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ | 04 - 06 |
| Báo cáo tài chính đã được soát xét | 07 - 41 |
| Bảng cân đối kế toán giữa niên độ | 07 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ | 09 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ | 12 - 41 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 ngày 25/02/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, thay đổi lần 15 ngày 04/07/2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23-24, tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

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

| | |
|---------------------|------------|
| Ông Trần Lương Sơn | Chủ tịch |
| Ông Trần Đình Quang | Thành viên |
| Ông Phan Huy Hoàn | Thành viên |
| Ông Đường Dũng Tiến | Thành viên |
| Ông Lê Đắc Lộc | Thành viên |

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

| | |
|--------------------|-------------------|
| Ông Trần Lương Sơn | Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Hoàng Đạt | Phó Tổng Giám đốc |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|-------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Vân Khánh | Trưởng ban |
| Bà Đặng Thị Quỳnh Nga | Thành viên |
| Bà Dương Thanh Ngọc | Thành viên |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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;

111
CỘ
HỮ
NG
A
DẶN

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu Khí Nghệ An

Địa chỉ: Tầng 23 - 24 tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An

- 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 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

Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Vinh, ngày 01 tháng 12 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Lương Sơn

05 -
3 TY
:MH
NIEM
AS
KIEN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu Khí Nghệ An

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu khí Nghệ An được lập ngày 01/12/2020, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo. Tuy nhiên, do các vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 100620.001/BCTC.KT5 ngày 10/06/2020 về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, chúng tôi đã từ chối đưa ra ý kiến. Trong cuộc soát xét kỳ này chúng tôi cũng không thể thu thập được các bằng chứng bổ sung về các vấn đề này. Đồng thời, chúng tôi cũng đã không thu thập được các bằng chứng thích hợp về các khoản mục nêu trên tại ngày 30/06/2020 do ảnh hưởng của các vấn đề sau:

- Công ty không tiến hành kiểm kê đối với số dư tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư tại thời điểm 30/06/2020, chúng tôi đã thực hiện các thủ tục soát xét cần thiết nhưng vẫn không có đủ cơ sở để khẳng định tính hiện hữu cũng như đầy đủ của các khoản mục này tại ngày báo cáo (01/01/2020 và 30/06/2020). Số dư lần lượt của các khoản mục nêu trên tại ngày 30/06/2020 là: Quỹ tiền mặt 72,15 triệu VND; hàng tồn kho 76,16 tỷ VND; nguyên giá tài sản cố định hữu hình 20,08 tỷ VND, nguyên giá bất động sản đầu tư 8,98 tỷ VND.
- Chúng tôi chưa thu thập được các biên bản xác nhận số dư tại ngày 30/06/2020 của các khoản: Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Mã số 131) là 17,41 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn (Mã số 132) là 6,76 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác về tạm ứng và ứng tiền thi công công trình là 48,15 tỷ VND (Thuyết minh 6.1); Phải trả người bán ngắn hạn (Mã số 311) là 16,95 tỷ VND và Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) là 13,2 tỷ VND, Phải trả khác (Mã số 17) là 10,66 tỷ VND. Các thủ tục soát xét bổ sung cũng đã không cung cấp được bằng chứng thích hợp về giá trị ghi sổ của các số dư được trình bày nêu trên.
- Công ty tiếp tục chưa thực hiện xem xét dự phòng nợ phải thu khó đòi tại thời điểm 30/06/2020 đối với các khoản nợ phải thu tồn đọng được trình bày tại thuyết minh số 4,5,6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo. Bằng các thủ tục cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập tại thời điểm 30/06/2020 của các khoản công nợ này, đặc biệt là

các khoản phải thu về tạm ứng và ứng vốn thi công công trình tại ngày 30/06/2020 với tổng giá trị 48,15 tỷ VND (Thuyết minh 6.1).

- Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập bổ sung các bằng chứng về giá trị ghi sổ tại thời điểm đầu năm, các vấn đề phát sinh trong kỳ và số dư cuối kỳ của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo hay không.

- Chúng tôi đã không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp và đầy đủ về các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ liên quan đến Dự án Nghi Phú và Dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo hay không. Cụ thể như sau:
 - + Công ty đã hoàn thành bàn giao nhà, đất cho khách hàng thuộc 02 dự án từ năm 2018 trở về trước, toàn bộ giá vốn thuộc phần để bán của 02 dự án cũng đã được Công ty ghi nhận toàn bộ vào kết quả kinh doanh các năm trước đây, tuy nhiên, doanh thu của 02 dự án vẫn chưa được Công ty ghi nhận đầy đủ, đúng kỳ mà Công ty dự kiến sẽ tiếp tục ghi nhận và điều chỉnh doanh thu khi xuất hóa đơn tài chính trong các kỳ tiếp theo. Việc ghi nhận doanh thu, giá vốn của các dự án nêu trên là chưa phù hợp với hướng dẫn của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành. Đồng thời, trong kỳ này Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm doanh thu bán căn hộ thuộc 02 dự án đã ghi nhận trong năm 2018 và 2019 với số tiền là 2,40 tỷ VND vào doanh thu kỳ này (Thuyết minh 21), tuy nhiên chúng tôi chưa được cung cấp các bằng chứng thích hợp về việc điều chỉnh này. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi không thể đưa ra các điều chỉnh hoặc thuyết minh đối với các nghiệp vụ đã ghi nhận và điều chỉnh về doanh thu, giá vốn bán nhà, đất và cung cấp dịch vụ xây lắp trong các năm trước đây và trong kỳ này của hoạt động bán hàng tại 02 dự án này.
 - + Các nghiệp vụ ghi nhận doanh thu, giá vốn nêu trên cũng bao gồm nghiệp vụ Công ty hạch toán tạm trích một phần doanh thu và giá vốn của 02 dự án tại ngày 31/12/2017 với giá trị lần lượt là 35 tỷ VND và 37,7 tỷ VND, Công ty chưa xuất hóa đơn tài chính nhưng đã tạm hạch toán tiền thuế GTGT tương ứng là 3,6 tỷ VND (Thuyết minh 17.2). Tuy nhiên, Công ty chưa chi tiết được các nghiệp vụ tạm trích này cho từng hợp đồng, căn hộ và khách hàng dẫn đến số dư phải thu khách hàng của 02 dự án tại ngày 01/01/2020 và 30/06/2020 với giá trị lần lượt là 14,81 tỷ VND và 12,39 tỷ VND (Thuyết minh 4.1) chưa được chi tiết theo đối tượng cụ thể.
 - + Phần giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty trình bày tại khoản mục Hàng tồn kho tại ngày 01/01/2020 và 30/06/2020 với cùng giá trị là 72,56 tỷ VND (Thuyết minh 8.2) và phân bổ cho tầng 10 cùng tòa nhà (đang cho thuê) trên khoản mục Bất động sản đầu tư với Nguyên giá là 8,98 tỷ VND (Thuyết minh 11). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng làm cơ sở xác định giá trị đầu tư đã phân bổ cho các khoản mục bất động sản đầu tư và hàng tồn kho nêu trên. Ngoài ra, chúng tôi cũng không thể thu thập được bằng chứng thích hợp về mục đích sử dụng của tầng 15 đến 22 của tòa nhà tại thời điểm 30/06/2020, do đó chúng tôi không có cơ sở đánh giá việc phân loại giá trị các tầng nêu trên là Hàng hóa bất động sản tồn kho hay Bất động sản đầu tư.
 - + Tại Thuyết minh 16.2 của Báo cáo tài chính giữa niên độ đang trình bày khoản Công ty tạm trích trước thuế GTGT đầu ra số tiền là 27,5 tỷ VND liên quan đến giao dịch chuyển nhượng một số tầng thương mại của tòa nhà Dầu khí cho PVCombank để cầm trả nợ gốc vay PVFC - chi nhánh Thanh Hóa (nay là PVCombank - Chi nhánh Thanh Hóa). Giao dịch chuyển nhượng đã phát sinh và ghi nhận doanh thu từ năm 2012, tuy nhiên Công ty vẫn chưa xuất hóa đơn và kê khai nộp thuế GTGT. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về việc ghi nhận doanh thu và tạm trích trước đối với thuế GTGT đầu ra của nghiệp vụ nêu trên, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo liên quan đến các vấn đề này hay không.

- Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đang phản ánh các khoản nợ Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13); Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14) và các khoản tạm xác định thuế GTGT (Thuyết minh 16.2 và 17.2) tồn đọng trong nhiều năm. Chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu liên quan để xem xét liệu có cần điều chỉnh lại giá trị của các khoản nợ phải trả này hoặc thuyết minh bổ sung

trong Báo cáo tài chính giữa niên độ về các nội dung có liên quan (nếu có) bao gồm: nợ quá hạn thanh toán, tiền chậm trả hoặc các khoản nợ tiềm tàng hay không.

- Công ty đã thu tiền điện, nước, tiền thuê nhà, phí dịch vụ phát sinh với số tiền là 8,58 tỷ VND (Trong đó: Tiền thu của kỳ 6 tháng năm 2020 là 443 triệu VND và từ năm 2019 trở về trước là 8,13 tỷ VND), tuy nhiên Công ty chưa xuất hóa đơn, ghi nhận doanh thu đối với các nghiệp vụ này mà theo dõi trên khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14.1). Ngoài ra, Công ty cũng chưa ghi nhận đủ doanh thu trong kỳ của các hoạt động này với giá trị là 471 triệu VND là số tiền đã thu được tại kỳ kế toán sau. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại thời điểm 01/01/2020 và 30/06/2020, chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 14) đang phản ánh thừa lần lượt là 7,74 tỷ VND và 8,58 tỷ VND, chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu lần lượt là 725 triệu VND và 827,23 triệu VND và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu lần lượt là 7,2 tỷ VND và 8,23 tỷ VND. Chỉ tiêu Phải thu khách hàng (Mã số 131) trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2020 đang phản ánh thiếu 518 triệu VND. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2019 và 6 tháng đầu năm 2020, chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) đang phản ánh thiếu lần lượt là 1,9 tỷ VND và 873 triệu VND, chỉ tiêu Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (Mã số 50) đang phản ánh thiếu tương ứng lần lượt là 1,9 tỷ VND và 873 triệu VND.
- Chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu về: (i) tình trạng của các công trình dở dang đang trình bày tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30/06/2020 với giá trị là 3,6 tỷ VND (Thuyết minh 8.1); (ii) tình trạng và khả năng thu hồi của chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Khu Đô thị Vinh Tân và dự án Resort Cửa Lò với giá trị là 655,9 triệu VND và (iii) các hồ sơ liên quan đến khoản trích trước chi phí với giá trị là 436,7 triệu VND (Thuyết minh 16). Do đó, chúng tôi không xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo liên quan đến các vấn đề này hay không.
- Tại thời điểm 30/06/2020, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đang phản ánh: lỗ lũy kế là 119,63 tỷ VND (tại ngày 01/01/2020 là 168,26 tỷ VND), Công ty cũng chưa có kế hoạch thanh toán các khoản nợ đến hạn như đã trình bày tại Thuyết minh số 1. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có tính chất quan trọng đối với tổng thể báo cáo tài chính dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra đánh giá về việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục của Ban Tổng giám đốc Công ty.

Từ chối đưa ra kết luận

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận nào về các Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.



Đã Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 116.867.019.453 | 119.013.984.123 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 105.234.983 | 218.482.925 |
| 111 | 1. Tiền | | 105.234.983 | 218.482.925 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 40.603.213.033 | 42.639.179.762 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 4 | 17.769.322.777 | 20.055.299.260 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 5 | 6.693.729.637 | 6.488.566.137 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 6 | 49.359.289.102 | 49.314.442.848 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (33.219.128.483) | (33.219.128.483) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 8 | 76.156.321.436 | 76.156.321.436 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 76.156.321.436 | 76.156.321.436 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 2.250.001 | - |
| 153 | 1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15 | 2.250.001 | - |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 37.116.904.601 | 36.063.236.764 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 14.838.476.622 | 14.971.557.130 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 14.838.476.622 | 14.971.557.130 |
| 222 | - Nguyên giá | | 20.081.114.822 | 20.081.114.822 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (5.242.638.200) | (5.109.557.692) |
| 230 | II. Bất động sản đầu tư | 11 | 7.338.362.526 | 7.504.713.158 |
| 231 | - Nguyên giá | | 8.982.934.277 | 8.982.934.277 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.644.571.751) | (1.478.221.119) |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | | 14.894.589.279 | 13.549.551.765 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 14.894.589.279 | 13.549.551.765 |
| 260 | IV. Tài sản dài hạn khác | | 45.476.174 | 37.414.711 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 9 | 45.476.174 | 37.414.711 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 153.983.924.054 | 155.077.220.887 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|-------|---|-------------|------------------------|-------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 120.615.159.491 | 170.337.169.089 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 87.615.159.491 | 148.257.169.089 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 17.052.538.719 | 16.738.459.327 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | 13.657.290.993 | 13.023.603.067 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 122.461.006 | 921.224.993 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 2.414.796.367 | 2.270.294.289 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 16 | 27.966.922.990 | 74.138.056.886 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 23.975.004.962 | 22.679.386.073 |
| 320 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 18 | 2.290.184.204 | 18.350.184.204 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 135.960.250 | 135.960.250 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 33.000.000.000 | 22.080.000.000 |
| 338 | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 18 | 33.000.000.000 | 22.080.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 33.368.764.563 | (15.259.948.202) |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 19 | 33.368.764.563 | (15.259.948.202) |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| 411a | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 861.600.000 | 861.600.000 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 2.134.352.218 | 2.134.352.218 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (119.627.187.655) | (168.255.900.420) |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | (168.255.900.420) | (160.855.280.241) |
| 421b | LNST chưa phân phối kỳ này | | 48.628.712.765 | (7.400.620.179) |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 153.983.924.054 | 155.077.220.887 |

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 12 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Lương Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|-------|--|-------------|----------------------|----------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21 | 1.485.339.053 | 4.424.427.887 |
| 10 | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.485.339.053 | 4.424.427.887 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 22 | 3.117.642.333 | 2.971.306.348 |
| 20 | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | (1.632.303.280) | 1.453.121.539 |
| 21 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | | 92.917 | 326.452 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 23 | 1.007.252.970 | 1.810.617.250 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 1.007.252.970 | 1.810.617.250 |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 24 | 1.077.505.654 | 619.217.591 |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 1.437.123.567 | 1.928.569.728 |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (5.154.092.554) | (2.904.956.578) |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 26 | 53.921.386.866 | 100.610.000 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 27 | 138.581.547 | 3.694.295 |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | | 53.782.805.319 | 96.915.705 |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 48.628.712.765 | (2.808.040.873) |
| 51 | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 28 | - | - |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 48.628.712.765 | (2.808.040.873) |
| 70 | 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 29 | 3.242 | (187) |

Thái Thị Hương
 Người lập biểu



Thái Thị Hương
 Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn
 Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 12 năm 2020
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An
 TP. Vinh - T. Nghệ An

Trần Lương Sơn
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 6 tháng đầu | 6 tháng đầu |
|--|--|-------------|------------------|-----------------|
| | | | năm 2020 | năm 2019 |
| | | | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 48.628.712.765 | (2.808.040.873) |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | (52.614.795.673) | 2.114.554.440 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư | | 299.431.140 | 304.263.642 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (92.917) | (326.452) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 1.007.252.970 | 1.810.617.250 |
| 07 | - Các khoản điều chỉnh khác | | (53.921.386.866) | - |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (3.986.082.908) | (693.486.433) |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 2.033.716.728 | 1.375.395.191 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 520.269.984 | (713.954.952) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (8.061.463) | 48.623.342 |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (1.440.157.659) | 16.577.148 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | | (276.183.200) | (179.589.545) |
| 27 | 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 92.917 | 326.452 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (276.090.283) | (179.263.093) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 1.800.000.000 | 300.000.000 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay ⁽¹⁾ | | (197.000.000) | (89.000.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 1.603.000.000 | 211.000.000 |

⁽¹⁾ Trong đó, chênh lệch giữa số tiền gốc vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An và Công ty nhận nợ Công ty TNHH Nga Hồng Khánh là số gốc vay được xóa nợ căn cứ trên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa BIDV Nghệ An với Công ty Nga Hồng Khánh và Biên bản làm việc giữa Công ty với Công ty Nga Hồng Khánh là 6.743.000.000 VND (Chi tiết tại Thuyết minh 18).

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|-------|----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| | | | VND | VND |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (113.247.942) | 48.314.055 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 218.482.925 | 263.204.114 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 3 | 105.234.983 | 311.518.169 |

Thái Thị Hương
Người lập biểu



Thái Thị Hương
Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 12 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Lương Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 ngày 25/02/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, thay đổi lần 15 ngày 04/07/2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23 - 24, Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Vốn điều lệ của Công ty là: 150.000.000.000 VND, tương đương 15.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|-------------------|--|----------------------------|
| Xí nghiệp PVIT 10 | Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An | Hoạt động xây lắp |
| Xí nghiệp PVIT 11 | Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An | Hoạt động xây lắp |
| Xí nghiệp PVIT 12 | Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An | Hoạt động xây lắp |

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ, do chưa có dự án hoặc công trình xây lắp mới nào được triển khai và các công trình cũ đã hoàn thành, nên Công ty và các Xí nghiệp của công ty không có doanh thu xây lắp phát sinh trong kỳ. Công ty chủ yếu tập trung vào cung cấp các dịch vụ cho thuê và quản lý vận hành tại dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Ngoài ra, Công ty và các Xí nghiệp cũng tập trung để giải quyết các vấn đề tồn đọng của các công trình, dự án thực hiện từ các năm trước và triển khai đầu tư dự án Hưng Lộc.

Ngày 24/04/2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An (BIDV Nghệ An) đã bán toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty (gồm: nợ gốc vay là 39.789.000.000 VND, nợ lãi vay là 46.669.490.896 VND và lãi phạt là 508.896.000 VND tính đến ngày 31/03/2020 của Hợp đồng vay số 01/2009/HĐTD-TNDK ngày 31/03/2009) cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh với giá bán là 30.831.000.000 VND. Ngày 23/05/2020, Công ty và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh đã ký biên bản làm việc, theo đó Công ty Nga Hồng Khánh đồng ý xóa toàn bộ phần lãi và một phần nợ gốc tính đến thời điểm thỏa thuận, 2 bên đã thống nhất khoản nợ còn lại sau khi xóa là 33.046.000.000 VND (xem tại Thuyết minh 16 và 18), phần nợ được xóa với giá trị 53.921.386.866 VND đã được Công ty ghi nhận vào Thu nhập khác (Thuyết minh 26) dẫn đến kết quả kinh doanh kỳ này của Công ty biến động tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Tại thời điểm 30/06/2020, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đang phản ánh: Lỗ lũy kế là 119,63 tỷ VND (tại ngày 01/01/2020 là 168,26 tỷ VND); Công ty chưa xây dựng được kế hoạch cụ thể để thanh toán cho: (i) các khoản nợ phải trả quá hạn thanh toán (Thuyết minh 13 và 18); (ii) các khoản thuế phải nộp tạm xác định (Thuyết minh 16.2 và 17.3). Những sự kiện này cho thấy có nhiều yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ

đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục do Công ty đã có các kế hoạch triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh. Dự án đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt chấp nhận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 670/QĐ.UBND-XD ngày 22/02/2016 và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 3546/QĐ-UBND ngày 17/06/2017. Đến nay, dự án đã hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng, đang thực hiện san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng công trình. Công ty dự kiến dự án sẽ thu được lợi ích kinh tế lớn, bù đắp lỗ lũy kế và tạo tiền đề cho việc thực hiện các dự án tiếp theo.

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 và 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.

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

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

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. 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6. 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, 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 theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc và 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.

2.7. 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 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 bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: 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 kỳ.

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

2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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:

| | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 45 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 03 - 05 năm |
| - Phương tiện vận tải | 04 - 07 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 04 năm |

2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động là nhà cửa, vật kiến trúc được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính là 45 năm.

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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 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.

2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

2.15. 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".

2.16. 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 và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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. 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 đồng 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18. 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;
- 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, tiền bản quyền, 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.

2.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.20. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là: Chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN kỳ kế toán hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với thu nhập tính thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020.

2.22. Lãi 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 kỳ.

2.23. 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, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.24. 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 dịch vụ cho thuê văn phòng và kinh doanh Bất động sản. 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 giữa niên độ 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 một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>30/06/2020</u> | <u>01/01/2020</u> |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 72.152.725 | 59.882.291 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 33.082.258 | 158.600.634 |
| | <u><u>105.234.983</u></u> | <u><u>218.482.925</u></u> |

4. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 (Đã điều chỉnh) | |
|---|-----------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | | | |
| Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | | | |
| - Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú ^(4.1) | 7.160.013.889 | - | 8.961.401.522 | - |
| - Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An ^(4.1) | 3.725.238.572 | - | 4.344.322.055 | - |
| - Phải thu người mua đất nền dự án Nghi Phú ^(4.1) | 1.500.844.025 | - | 1.500.844.025 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex | 2.443.911.032 | (2.443.911.032) | 2.443.911.032 | (2.443.911.032) |
| - Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa | 810.495.359 | (567.346.751) | 810.495.359 | (567.346.751) |
| - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An | 608.544.427 | - | 608.544.427 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 1.520.275.473 | (743.200.143) | 1.385.780.840 | (743.200.143) |
| | 17.769.322.777 | (3.754.457.926) | 20.055.299.260 | (3.754.457.926) |

^(4.1) Đây là các khoản phải thu khách hàng theo các hợp đồng mua nhà và đất nền của Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Gloetech | 1.852.430.000 | (1.852.430.000) | 1.852.430.000 | (1.852.430.000) |
| - Công ty TNHH Sắc màu mới | 778.380.000 | (778.380.000) | 778.380.000 | (778.380.000) |
| - Các khoản trả trước cho người bán khác | 4.062.919.637 | (3.151.429.966) | 3.857.756.137 | (3.151.429.966) |
| | 6.693.729.637 | (5.782.239.966) | 6.488.566.137 | (5.782.239.966) |

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tạm ứng ^(6.1) | 36.060.164.080 | (14.213.667.389) | 36.052.748.080 | (14.213.667.389) |
| Phải thu khác | 13.299.125.022 | (9.468.763.202) | 13.261.694.768 | (9.468.763.202) |
| - Phải thu liên quan đến ứng tiền thi công công trình ^(6.1) | 12.088.028.556 | (9.237.278.689) | 12.088.028.556 | (9.237.278.689) |
| - Phải thu chi phí sửa chữa thang máy chung cư năm 2016 ^(6.2) | 216.840.000 | - | 216.840.000 | - |
| - Phải thu tiền BHXH | 96.097.411 | - | 69.551.811 | - |
| - Các khoản phải thu khác | 898.159.055 | (231.484.513) | 887.274.401 | (231.484.513) |
| | 49.359.289.102 | (23.682.430.591) | 49.314.442.848 | (23.682.430.591) |

^(6.1) Tại ngày 01/01/2020 và 30/06/2020 các khoản tạm ứng chủ yếu là các khoản ứng vốn cho cá nhân thuộc các tổ đội thi công để thực hiện các dự án đầu tư và công trình xây lắp.

^(6.2) Đây là chi phí sửa thang máy các chung cư phát sinh năm 2016, Công ty dự kiến sẽ thu hồi chi phí này từ nguồn kinh phí bảo trì các chung cư sau khi các ban quản trị chung cư được thành lập.

7. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Trần Lương Sơn (tiền tạm ứng) | 13.301.602.375 | 11.324.100.000 | 13.301.602.375 | 11.324.100.000 |
| Hà Bình An | 8.496.844.500 | - | 8.496.844.500 | - |
| Các đối tượng khác | 23.587.804.394 | 843.022.786 | 23.481.889.825 | 737.108.217 |
| | 45.386.251.269 | 12.167.122.786 | 45.280.336.700 | 12.061.208.217 |

8. HÀNG TỒN KHO

| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(8.1) | 3.601.182.295 | - | 3.601.182.295 | - |
| Hàng hoá bất động sản ^(8.2) | 72.555.139.141 | - | 72.555.139.141 | - |
| | 76.156.321.436 | - | 76.156.321.436 | - |

^(8.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01/01/2020 và 30/06/2020 gồm chi phí thực hiện các công trình sau:

- Chi phí thi công công trình Vũng Áng là 3.465.967.171 VND, đây là công trình do Xí nghiệp PVIT 10 thi công. Đến nay, Công ty chưa hoàn thành việc quyết toán với chủ đầu tư do chưa thống nhất về đơn giá thi công.

- Chi phí thi công công trình Nghi Phú là 76.873.492 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 10, đây là chi phí lương, chi phí quản lý phát sinh năm 2018 chưa được quyết toán.
- Chi phí thi công công trình Nghi Phú là 58.341.632 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 11, đây là chi phí lương quản lý, bảo hiểm phát sinh năm 2018 chưa được quyết toán.

⁽³²⁾ Đây là giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty ghi nhận là hàng hóa bất động sản đầu tư. Hàng hóa bất động sản đầu tư này đang được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay (Xem thông tin tại Thuyết minh 18).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | <u>30/06/2020</u> | <u>01/01/2020</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dúng | 45.476.174 | 37.414.711 |
| | <u>45.476.174</u> | <u>37.414.711</u> |

C.T.P.
DẦU KHÍ
NGHỆ AN
MA

10. 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 | 18.179.230.861 | 219.642.657 | 1.487.211.174 | 195.030.130 | 20.081.114.822 |
| Số dư đầu năm | 18.179.230.861 | 219.642.657 | 1.487.211.174 | 195.030.130 | 20.081.114.822 |
| Số dư cuối kỳ | | | | | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 3.207.673.731 | 219.642.657 | 1.487.211.174 | 195.030.130 | 5.109.557.692 |
| Số dư đầu năm | 133.080.508 | - | - | - | 133.080.508 |
| - Khấu hao trong kỳ | 3.340.754.239 | 219.642.657 | 1.487.211.174 | 195.030.130 | 5.242.638.200 |
| Số dư cuối kỳ | | | | | |
| Giá trị còn lại | 14.971.557.130 | - | - | - | 14.971.557.130 |
| Tại ngày đầu năm | 14.838.476.622 | - | - | - | 14.838.476.622 |
| Tại ngày cuối kỳ | | | | | |

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 14.771.936.376 VND;
Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.991.006.373 VND.



11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Văn phòng cho thuê VND | Cộng VND |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 8.982.934.277 | 8.982.934.277 |
| Số dư cuối kỳ | 8.982.934.277 | 8.982.934.277 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 1.478.221.119 | 1.478.221.119 |
| - Khấu hao trong kỳ | 166.350.632 | 166.350.632 |
| Số dư cuối kỳ | 1.644.571.751 | 1.644.571.751 |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày đầu năm | 7.504.713.158 | 7.504.713.158 |
| Tại ngày cuối kỳ | 7.338.362.526 | 7.338.362.526 |

Bất động sản đầu tư nêu trên là giá trị đầu tư của tầng 10 thuộc dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An đang được Công ty sử dụng để cho thuê. Bất động sản đầu tư này đang được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay (Xem thông tin tại Thuyết minh số 18).

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 30/06/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Dự án Khu đô thị Vinh Tân | 568.708.938 | 568.708.938 |
| - Dự án Khu đô thị Hưng Lộc ^(12.1) | 13.734.679.414 | 12.413.427.100 |
| - Dự án Resort Cửa Lò | 87.240.000 | 87.240.000 |
| - Chi phí hoàn thiện hệ thống phòng cháy chữa cháy tại Tổ hợp Dịch vụ Nghi Phú | 503.960.927 | 480.175.727 |
| | 14.894.589.279 | 13.549.551.765 |

12.1) Dự án Khu đô thị Hưng Lộc là dự án cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc với các thông tin như sau:

- Địa điểm xây dựng: Xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu nhà ở đảm bảo về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực và các dự án lân cận đã và đang được triển khai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp theo đúng quy định từ khách hàng;
- Quy mô của dự án: 95 nhà liền kề 3 tầng, 21 nhà biệt thự và chung cư nhà ở xã hội 130 căn hộ. Tổng diện tích đất thực hiện dự án là: 26.740,67 m²;
- Tổng mức đầu tư: 210 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án: Bắt đầu từ quý IV/2015. Theo Công văn số 3874/UBND-CN ngày 19/06/2020, Ủy Ban Nhân dân tỉnh Nghệ An đã có ý kiến thống nhất với đề nghị của Sở Xây dựng, cho phép gia hạn tiến độ thực hiện ghi trong Quyết định chủ trương đầu tư đến Quý II/2023;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/06/2020: Dự án đã hoàn thành việc đền bù, giải phóng mặt bằng và chuẩn bị thi công hạ tầng công trình.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | | | |
| - Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | 5.046.504.168 | 5.046.504.168 | 5.046.504.168 | 5.046.504.168 |
| - Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 2.716.819.155 | 2.716.819.155 | 2.716.819.155 | 2.716.819.155 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO | 1.181.427.793 | 1.181.427.793 | 1.181.427.793 | 1.181.427.793 |
| - Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP | 1.205.331.762 | 1.205.331.762 | 1.205.331.762 | 1.205.331.762 |
| - Phải trả cho các đối tượng khác | 6.902.455.841 | 6.902.455.841 | 6.588.376.449 | 6.588.376.449 |
| | 17.052.538.719 | 17.052.538.719 | 16.738.459.327 | 16.738.459.327 |
| b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán | | | | |
| - Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí | 5.046.504.168 | 5.046.504.168 | 5.046.504.168 | 5.046.504.168 |
| - Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 2.716.819.155 | 2.716.819.155 | 2.716.819.155 | 2.716.819.155 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO | 1.181.427.793 | 1.181.427.793 | 1.181.427.793 | 1.181.427.793 |
| - Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP | 1.205.331.762 | 1.205.331.762 | 1.205.331.762 | 1.205.331.762 |
| - Phải trả cho các đối tượng khác | 6.449.692.264 | 6.449.692.264 | 6.372.187.494 | 6.372.187.494 |
| | 16.599.775.142 | 16.599.775.142 | 16.522.270.372 | 16.522.270.372 |

Công ty Cổ phần Dầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An
Địa chỉ: Tầng 23 - 24 tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

| | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 4.616.403.635 | 4.616.403.635 |
| - Phí dịch vụ dự án Tòa nhà Dầu khí ^(14.1) | 4.916.737.793 | 4.398.082.173 |
| - Phí dịch vụ dự án Nghi Phú ^(14.1) | 3.664.483.844 | 3.364.243.259 |
| - Các khách hàng khác | 459.665.721 | 644.874.000 |
| | 13.657.290.993 | 13.023.603.067 |

^(14.1) Đây là tiền điện, nước, tiền thuê nhà và phí dịch vụ Công ty đã thu từ các hộ thuộc Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | | Số phải nộp đầu năm | | Số phải nộp trong kỳ | | Phân loại lại khoản mục | Số đã thực nộp trong kỳ | | Số phải thu cuối kỳ | |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----|---------------------|--------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 47.841.898 | 149.567.176 | 74.510.363 | - | 122.429.458 | | | | | |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất | - | 557.910.879 | 444.017.884 | 1.002.366.469 | - | 31.548 | | | | | |
| Các loại thuế khác | - | - | 9.000.000 | 9.000.000 | - | - | | | | | |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 315.472.216 | 10.054.343 | 327.776.559 | - | 2.250.001 | | | | | |
| | - | 921.224.993 | 612.639.403 | 1.413.653.391 | - | 2.250.001 | | | | | 122.461.006 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí lãi vay ^(16.1) | - | 46.171.133.896 |
| - Chi phí phải trả khác về tiền bán tòa nhà Dầu khí ^(16.2) | 27.530.262.892 | 27.530.262.892 |
| - Chi phí phải trả khác | 436.660.098 | 436.660.098 |
| | <u>27.966.922.990</u> | <u>74.138.056.886</u> |

^(16.1) Đây là chi phí lãi vay của Hợp đồng vay số 01/2009/HĐTD-TNDK ngày 31/03/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An với mục đích thanh toán các chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng Tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMBN/2205700/2020 ngày 24/04/2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An đã bán khoản nợ bao gồm dư nợ gốc vay là 39.789.000.000 VND và dư nợ lãi vay là 46.669.490.896 VND, lãi phạt là 508.896.000 VND cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh với giá mua bán khoản nợ là 30.831.000.000 VND.

Theo Biên bản làm việc ngày 23/05/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh: Công ty Nga Hồng Khánh đồng ý xóa phần lãi phát sinh của khoản vay từ trước đến nay của khoản nợ, tiền gốc của khoản nợ được tính trên số tiền là 33.046.000.000 VND, tiền lãi trả hàng tháng là 0,8%/tháng trên số tiền gốc (tính từ ngày 01/08/2020).

^(16.2) Đây là tiền thuế GTGT phải nộp liên quan đến việc Công ty chuyển nhượng cho PVCombank một phần tầng 1, toàn bộ tầng 2,3,4,5,6,7,11,12,13,14 của tòa nhà Dầu khí Nghệ An năm 2012 để cản trừ công nợ gốc vay thi công tòa nhà.

17. PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC

| | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 47.287.895 | 42.305.536 |
| Bảo hiểm xã hội | 1.439.349.918 | 1.217.355.567 |
| Bảo hiểm y tế | 15.247.475 | 7.836.706 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 6.708.052 | 2.810.920 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 22.466.411.622 | 21.409.077.344 |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Hanviland tiền góp vốn dự án Hưng Lộc ^(17.1) | 13.324.213.050 | 12.315.755.100 |
| - Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí ^(17.2) | 3.621.308.287 | 3.659.540.787 |
| - Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú ^(17.2) | 588.312.466 | 598.190.553 |
| - Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận ^(17.3) | 4.255.239.846 | 4.255.239.846 |
| - Bảo hiểm xã hội tỉnh Nghệ An | 398.647.167 | 301.916.987 |
| - Phải trả, phải nộp khác | 278.690.806 | 278.434.071 |
| | 23.975.004.962 | 22.679.386.073 |

(17.1) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Hanviland chuyển trước cho Công ty, mục đích để hợp tác đầu tư dự án Hưng Lộc. Tuy nhiên, đến ngày 30/06/2020 Công ty và Công ty Hanviland vẫn đang trong quá trình đàm phán để thống nhất phương án hợp tác dự án cụ thể. Ngày 20/09/2020, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 86/HĐHTĐT/PVIT-LANDCOM với Công ty Cổ phần Đầu tư LandCom để thực hiện dự đầu tư xây dựng dự án Hưng Lộc và phân chia kết quả hợp tác đầu tư. Sau khi ký Hợp đồng hợp tác này, Công ty đã thực hiện hoàn trả lại cho Hanviland số tiền này.

(17.2) Đây là các khoản phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí và Tòa nhà Nghi Phú đã thu của các khách hàng mua các căn hộ chung cư. Công ty sẽ bàn giao phí bảo trì này khi ban quản trị các tòa nhà được thành lập.

(17.3) Bao gồm:

- Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu về bán bất động sản của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tạm tính đến ngày 31/12/2017 là 3.918.489.209 VND;
- Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu phí dịch vụ của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tại thời điểm 31/12/2017 là 336.750.637 VND.



Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An
Địa chỉ: Tầng 23 - 24 tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2020 | | Trong kỳ | | 30/06/2020 | |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn ^(18.1) | | | | | | |
| - Vay ngắn hạn | 590.184.204 | 590.184.204 | 1.800.000.000 | 100.000.000 | 2.290.184.204 | 2.290.184.204 |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả ^(*) | 17.760.000.000 | 17.760.000.000 | - | 17.760.000.000 | - | - |
| | 18.350.184.204 | 18.350.184.204 | 1.800.000.000 | 17.860.000.000 | 2.290.184.204 | 2.290.184.204 |
| b) Vay dài hạn ^(18.2) | | | | | | |
| - Vay dài hạn | 39.840.000.000 | 39.840.000.000 | - | 6.840.000.000 | 33.000.000.000 | 33.000.000.000 |
| | 39.840.000.000 | 39.840.000.000 | - | 6.840.000.000 | 33.000.000.000 | 33.000.000.000 |
| | (17.760.000.000) | (17.760.000.000) | - | (17.760.000.000) | - | - |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | | | | |
| | 22.080.000.000 | 22.080.000.000 | | | 33.000.000.000 | 33.000.000.000 |

(*) Số giảm vay và nợ dài hạn đến hạn trả trong kỳ đối với khoản nợ của Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An (BIDV Nghệ An) không thực trả bằng tiền mà giảm do được xóa nợ liên quan đến việc BIDV Nghệ An bán nợ cho Công ty Nga Hồng Khánh và Công ty Nga Hồng Khánh xóa nợ cho Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh 18.2).

(18.1) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

Hợp đồng vay vốn ngày 01/01/2013 giữa Xí nghiệp PVIT 12 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Nguyễn Thị Bình với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 300.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 1 năm;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 30/06/2020: 249.184.204 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 02/04/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Lê Thị Bạch Tuyết với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay và còn dư tại ngày 30/06/2020: 300.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 6 tháng;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Thanh toán tiền Bảo hiểm xã hội.

Hợp đồng vay vốn ngày 19/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Võ Thị Hoàn với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay và còn dư tại ngày 30/06/2020: 41.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 4 tháng;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Thanh toán tiền Bảo hiểm xã hội.

Hợp đồng vay vốn ngày 09/06/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 1.200.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 1 tháng, từ ngày 09/06/2020 - 09/07/2020;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 30/06/2020: 1.200.000.000 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 13/05/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 500.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 2 tháng, từ ngày 13/05/2020 - 13/07/2020;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 30/06/2020: 500.000.000 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 09/06/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 100.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 1 tháng từ 09/06/2020 - 09/07/2020;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 30/06/2020: 0 VND.

(18.2) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn tại ngày 30/06/2020 như sau:

Ngày 24/4/2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An (BIDV Nghệ An) đã bán khoản nợ bao gồm dư nợ gốc vay là 39.789.000.000 VND và dư nợ lãi vay là 46.669.490.896 VND, lãi phạt là 508.896.000 VND (tính đến ngày 31/03/2020) cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh (bên liên quan của Công ty). Theo hợp đồng này, Công ty Nga Hồng Khánh sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ bao gồm cả quyền, nghĩa vụ đối với biện pháp bảo đảm (tài sản bảo đảm là tầng từ 15 - 22 tòa nhà Dự án Dầu khí Nghệ An), bảo hiểm của khoản nợ, quyền và nghĩa vụ tố tụng trong các vụ án mà BIDV đang tham gia.

Ngày 21/05/2020, các bên đã hoàn tất thủ tục mua bán nợ và BIDV đã bàn giao toàn bộ giấy tờ, hồ sơ liên quan đến khoản nợ cho Công ty Nga Hồng Khánh. Cùng ngày này, BIDV Nghệ An cũng đã bàn giao giấy tờ về tài sản thế chấp cho PVComBank theo ủy quyền của các bên liên quan (Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí Nghệ An, Công ty Nga Hồng Khánh và PVComBank) để PVComBank đại diện thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty sẽ tiến hành thủ tục thế chấp tài sản cho Công ty Nga Hồng Khánh theo đúng thỏa thuận.

Ngày 23/05/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh đã ký Biên bản làm việc trong đó thỏa thuận:

- Công ty Nga Hồng Khánh đồng ý xóa toàn bộ phần lãi (số tiền là: 47.178.386.866 VND) và một phần nợ gốc (số tiền là 6.743.000.000 VND) tính đến thời điểm thỏa thuận, 2 bên đã thống nhất khoản nợ còn lại sau khi xóa là 33.046.000.000 VND. Phần nợ được xóa với giá trị 53.921.386.866 VND đã được Công ty ghi nhận vào Thu nhập khác (Thuyết minh 26);
- Lịch trả nợ khoản vay: Thanh toán 30% gốc vay vào ngày 31/12/2021, và các đợt tiếp theo là 10%/ 6 tháng một lần;
- Lãi suất 0,8%/tháng được thanh toán hàng tháng vào ngày 20 - 25 hàng tháng (lãi vay được tính từ ngày 01/08/2020);
- Tại thời điểm 30/06/2020, Số dư nợ gốc vay dài hạn là 33.000.000.000 VND;
- Tài sản đảm bảo: Công ty Nga Hồng Khánh kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan đến biện pháp bảo đảm cho khoản vay từ BIDV.

Đến thời điểm hiện tại các bên đã hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa bàn giao cho các bên liên quan.



c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

| Mối quan hệ | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
|-----------------------------|-----------------------|------------|--------------------|------------|
| | Gốc VND | Lãi VND | Gốc VND | Lãi VND |
| Bà Lê Thị Bạch Tuyết | 300.000.000 | - | 300.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Bình | 249.184.204 | - | 249.184.204 | - |
| Công ty TNHH Nga Hồng Khánh | 34.700.000.000 | - | - | - |
| | 35.249.184.204 | - | 549.184.204 | - |

d) Số vay quá hạn chưa thanh toán

| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|--------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| | Gốc VND | Lãi VND | Gốc VND | Lãi VND |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | - | - | 10.200.000.000 | 46.171.133.896 |
| Bà Lê Thị Bạch Tuyết | 300.000.000 | - | 300.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Bình | 249.184.204 | - | 249.184.204 | - |
| Bà Võ Thị Hoàn | 41.000.000 | - | - | - |
| | 590.184.204 | - | 10.749.184.204 | 46.171.133.896 |

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | | Thặng dư vốn cổ phần | | Quý đầu tư phát triển | | Lợi nhuận chưa phân phối | | Cộng | |
|---------------------|------------------------|-------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----|--------------------------|-----|------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 150.000.000.000 | 861.600.000 | 2.134.352.218 | (160.848.307.242) | (7.852.355.024) | | | | | |
| Lỗ trong kỳ trước | - | - | - | (2.808.040.873) | (2.808.040.873) | | | | | |
| Số dư cuối kỳ trước | 150.000.000.000 | 861.600.000 | 2.134.352.218 | (163.656.348.115) | (10.660.395.897) | | | | | |
| Số dư đầu năm nay | 150.000.000.000 | 861.600.000 | 2.134.352.218 | (168.255.900.420) | (15.259.948.202) | | | | | |
| Lãi trong kỳ này | - | - | - | 48.628.712.765 | 48.628.712.765 | | | | | |
| Số dư cuối kỳ này | 150.000.000.000 | 861.600.000 | 2.134.352.218 | (119.627.187.655) | 33.368.764.563 | | | | | |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 30/06/2020 | Tỷ lệ | 01/01/2020 | Tỷ lệ |
|----------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | VND | % | VND | % |
| Ông Đường Hùng Cường | 21.441.000.000 | 14,29% | 21.441.000.000 | 14,29% |
| Ông Lê Mạnh Trung | 34.288.100.000 | 22,86% | 34.288.100.000 | 22,86% |
| Ông Hoàng Công Thành | 8.013.000.000 | 5,34% | 8.013.000.000 | 5,34% |
| Các cổ đông khác | 86.257.900.000 | 57,51% | 86.257.900.000 | 57,51% |
| Cộng | 150.000.000.000 | 100% | 150.000.000.000 | 100% |

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| - Vốn góp đầu năm | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |

d) Cổ phiếu

| | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 15.000.000 | 15.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 15.000.000 | 15.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 15.000.000 | 15.000.000 |

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

e) Các quỹ của công ty

| | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 2.134.352.218 | 2.134.352.218 |
| | 2.134.352.218 | 2.134.352.218 |

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất số 16/HĐ-TĐ ngày 15/07/2009 tại phường Quang Trung, thành Phố Vinh để sử dụng vào mục đích xây dựng Tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Diện tích đất thuê là 3.159 m². Thời gian thuê đất đến hết ngày 22/06/2079. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến thời điểm Nhà nước thu hồi lại đất. Công ty đứng ra nộp toàn bộ chi phí tiền thuê đất hàng năm và sẽ thu lại các hộ thông qua phí dịch vụ tòa nhà.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2020/HỆTMB/PAMC-PVIT ngày 15/05/2020 với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam. Tài sản thuê là mặt bằng tầng 5, tháp A, tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Thời gian thuê từ 15/05/2020 đến 31/12/2025. Công ty đang sử dụng tài sản đi thuê này để cho đơn vị khác thuê lại. Tại ngày 30/06/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo Hợp đồng thuê hoạt động như sau:

| | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|----------------------|---------------|------------|
| | VND | VND |
| - Từ 1 năm trở xuống | 741.818.182 | 61.818.182 |
| - Từ 1 năm đến 5 năm | 3.338.181.818 | - |

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

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản | 3.882.867.767 | 3.585.037.991 |
| Doanh bán bất động sản ^(21.1) | (2.397.528.714) | 839.389.896 |
| | 1.485.339.053 | 4.424.427.887 |

^(21.1) Công ty điều chỉnh giảm doanh thu bất động sản của năm 2018, 2019 với số tiền lần lượt là 1.558.138.818 VND và 839.389.896 VND vào doanh thu của kỳ này.

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản | 3.117.642.333 | 2.971.306.348 |
| | 3.117.642.333 | 2.971.306.348 |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 1.007.252.970 | 1.810.617.250 |
| | 1.007.252.970 | 1.810.617.250 |

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 663.960.940 | 533.467.440 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 5.116.439 | 5.842.956 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | - | 4.832.502 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 196.784.545 | 28.691.087 |
| Chi phí khác bằng tiền | 211.643.730 | 46.383.606 |
| | 1.077.505.654 | 619.217.591 |

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 962.467.664 | 679.532.256 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 3.222.098 | 6.732.678 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 199.620.762 | 199.620.762 |
| Thuế, phí và lệ phí | 12.706.884 | 792.651.129 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 66.334.591 | 62.327.086 |
| Chi phí khác bằng tiền | 192.771.568 | 187.705.817 |
| | 1.437.123.567 | 1.928.569.728 |

26. THU NHẬP KHÁC

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | | VND |
| Thu nhập từ tiền khách hàng đặt cọc thuê văn phòng nhưng không thuê | - | 100.610.000 |
| Thu nhập từ việc được giảm nghĩa vụ thanh toán gốc vay và lãi vay ^(26.1) | 53.921.386.866 | - |
| | 53.921.386.866 | 100.610.000 |

^(26.1) Đây là khoản gốc và lãi vay được Công ty TNHH Nga Hồng Khánh xóa nợ theo Biên bản làm việc ngày 23/05/2020 (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 16 và 18).

27. CHI PHÍ KHÁC

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | | VND |
| Xử lý nợ phải thu không thu hồi được | - | 3.349.555 |
| Các khoản phạt thuế và chậm nộp thuế và bảo hiểm | 129.581.547 | 344.740 |
| Các khoản khác | 9.000.000 | - |
| | 138.581.547 | 3.694.295 |

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 51.026.241.479 | (3.647.430.769) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 138.581.547 | 3.694.295 |
| - Các khoản chi phí không được trừ | 138.581.547 | 3.694.295 |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 51.164.823.026 | (3.643.736.474) |
| Kết chuyển lỗ các năm trước | (51.164.823.026) | - |
| Thu nhập tính thuế TNDN | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | - | - |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính | - | - |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản | (2.397.528.714) | 839.389.896 |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (2.397.528.714) | 839.389.896 |
| Kết chuyển lỗ các năm trước | - | (839.389.896) |
| Thu nhập tính thuế TNDN | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản | - | - |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản | - | - |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ | - | - |

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:

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 48.628.712.765 | (2.808.040.873) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 48.628.712.765 | (2.808.040.873) |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 3.242 | (187) |

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 1.626.428.604 | 1.212.999.696 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 8.338.537 | 12.575.634 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 299.431.140 | 304.263.642 |
| Thuế, phí và lệ phí | 453.017.884 | 792.651.129 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.839.798.091 | 2.962.514.143 |
| Chi phí khác bằng tiền | 405.257.298 | 234.089.423 |
| | 5.632.271.554 | 5.519.093.667 |

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 30/06/2020 | | 01/01/2020 | |
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 105.234.983 | - | 218.482.925 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 67.128.611.879 | (27.436.888.517) | 69.369.742.108 | (27.436.888.517) |
| | 67.233.846.862 | (27.436.888.517) | 69.588.225.033 | (27.436.888.517) |

| | Giá trị sổ kế toán | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
| | VND | VND |
| Nợ phải trả tài chính | | |
| Vay và nợ | 35.290.184.204 | 40.430.184.204 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 41.027.543.681 | 39.417.845.400 |
| Chi phí phải trả | 27.966.922.990 | 74.138.056.886 |
| | 104.284.650.875 | 153.986.086.490 |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 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 lãi suất.

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).

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 30/06/2020 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 105.234.983 | - | - | 105.234.983 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 39.691.723.362 | - | - | 39.691.723.362 |
| | 39.796.958.345 | - | - | 39.796.958.345 |
| Tại ngày 01/01/2020 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 218.482.925 | - | - | 218.482.925 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 41.932.853.591 | - | - | 41.932.853.591 |
| | 42.151.336.516 | - | - | 42.151.336.516 |

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 | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 30/06/2020 | | | | |
| Vay và nợ | 2.290.184.204 | 33.000.000.000 | - | 35.290.184.204 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 41.027.543.681 | - | - | 41.027.543.681 |
| Chi phí phải trả | 27.966.922.990 | - | - | 27.966.922.990 |
| | 71.284.650.875 | 33.000.000.000 | - | 104.284.650.875 |
| Tại ngày 01/01/2020 | | | | |
| Vay và nợ | 18.350.184.204 | 22.080.000.000 | - | 40.430.184.204 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 39.417.845.400 | - | - | 39.417.845.400 |
| Chi phí phải trả | 74.138.056.886 | - | - | 74.138.056.886 |
| | 131.906.086.490 | 22.080.000.000 | - | 153.986.086.490 |

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. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 20/09/2020, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 86/HĐHTĐT/PVIT-LANDCOM với Công ty Cổ phần Đầu tư LandCom để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Hưng Lộc và phân chia kết quả hợp tác đầu tư. Sau khi ký Hợp đồng hợp tác này, Công ty đã thực hiện hoàn trả lại cho Hanviland số tiền đã nhận ứng trước 13,324 tỷ (xem tại TM số 17) và hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ với Hanviland.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

| | Bán bất động sản và xây dựng | Dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản | Tổng cộng toàn Doanh nghiệp |
|--|---------------------------------|--|--------------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | (2.397.528.714) | 3.882.867.767 | 1.485.339.053 |
| Giá vốn các bộ phận | - | 3.117.642.333 | 3.117.642.333 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | (2.397.528.714) | 765.225.434 | (1.632.303.280) |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định | 1.345.037.514 | - | 1.345.037.514 |
| Tài sản bộ phận | 131.168.998.204 | 7.825.738.071 | 138.994.736.275 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | 14.989.187.779 |
| Tổng tài sản | 131.168.998.204 | 7.825.738.071 | 153.983.924.054 |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 105.553.513.431 | 9.765.837.026 | 115.319.350.457 |
| Nợ phải trả không phân bổ | - | - | 5.295.809.034 |
| Tổng nợ phải trả | 105.553.513.431 | 9.765.837.026 | 120.615.159.491 |

Theo lĩnh vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh tại khu vực Miền trung Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Trong kỳ, ngoài các khoản vay từ bên liên quan đã nêu tại Thuyết minh số 18, Công ty có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

| | Mối quan hệ | 30/06/2020 | 01/01/2020 |
|----------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| | | VND | VND |
| Phải thu về tạm ứng | | 13.412.092.250 | 13.412.092.250 |
| Ông Trần Lương Sơn | Chủ tịch Hội đồng quản trị | 13.301.602.375 | 13.301.602.375 |
| Ông Đường Hùng Cường | Cổ đông góp vốn | 61.107.875 | 61.107.875 |
| Ông Trần Hoàng Đạt | Phó Tổng Giám đốc | 49.382.000 | 49.382.000 |
| Phải thu khác | | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Ông Đường Hùng Cường | Cổ đông góp vốn | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| | 6 tháng đầu năm 2020 | 6 tháng đầu năm 2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập của Tổng Giám đốc | 67.788.990 | 69.414.575 |
| Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và HĐQT | 185.676.240 | 163.772.504 |

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

Thái Thị Hương
 Người lập biểu



Thái Thị Hương
 Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 12 năm 2020



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Lương Sơn