

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 - 06
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	08 - 41
Bảng cân đối kế toán	08 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

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

Ông Trần Lương Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Quang	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 Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, 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 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 hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 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, 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.

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.



Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 02 tháng 03 năm 2021

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 và Thương mại Dầu Khí Nghệ An**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu khí Nghệ An được lập ngày 02/03/2021, từ trang 08 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

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 kiểm toán năm nay 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 31/12/2020 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 ngày 31/12/2020. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về sự hiện hữu cũng như đầy đủ của các khoản mục này tại ngày báo cáo (01/01/2020 và 31/12/2020). Số dư lần lượt của các khoản mục nêu trên tại ngày 31/12/2020 là: Quỹ tiền mặt 59,54 triệu VND (số dư tiền mặt tại Xí nghiệp 10 và Xí nghiệp 12); 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 31/12/2020 của các khoản: Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Mã số 131) là 18,12 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn (Mã số 132) là 6,5 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác về tạm ứng và ứng tiền thi công công trình là 48,13 tỷ VND (Thuyết minh 6.1); Phải trả người bán ngắn hạn (Mã số 311) là 16,64 tỷ VND và Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) là 15,57 tỷ VND, Phải trả khác (Mã số 17) là 8,14 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán và không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các số dư được trình bày nêu trên.
- Công ty tiếp tục chưa thực hiện đánh giá lại dự phòng nợ phải thu khó đòi tại thời điểm 31/12/2020 đối với các khoản nợ phải thu tồn đọng được trình bày tại thuyết minh số 4,5,6 trên báo cáo tài chính đính kèm. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập tại thời điểm 31/12/2020 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 31/12/2020 với tổng giá trị 48,13 tỷ VND (Thuyết minh 6.1).

Bảng các thủ tục kiểm toán 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 năm và số dư cuối năm 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 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 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 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 năm nay 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 2,52 tỷ VND vào doanh thu năm nay (Thuyết minh 21), ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu do chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán cho các hợp đồng bán nhà các năm trước với số tiền là 245 triệu tuy nhiên chúng tôi chưa được cung cấp các bằng chứng thích hợp về việc điều chỉnh này. Trong năm, Công ty ghi nhận doanh thu xuất bán 02 căn hộ thuộc dự án Nghi Phú cho khách hàng với số tiền là 1,27 tỷ, tuy nhiên không ghi nhận giá vốn. Bảng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi đã không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp nhằm đưa ra các yêu cầu điều chỉnh hoặc thuyết minh đối với các nghiệp vụ về doanh thu, giá vốn, giảm trừ doanh thu bán nhà, đất và cung cấp dịch vụ xây lắp đã ghi nhận trong các năm trước đây và trong năm nay của 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 3,7 tỷ VND (Thuyết minh 17.3). Tuy nhiên, Công ty chưa chi tiết được các nghiệp vụ tạm trích cho từng hợp đồng, căn hộ và khách hàng dẫn đến hình thành số dư phải thu khách hàng của 02 dự án tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 với giá trị lần lượt là 14,81 tỷ VND và 13,06 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 31/12/2020 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 31/12/2020, 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. Trong năm Công ty ghi nhận tiền lệ phí trước bạ cho Tòa nhà Dầu khí vào giá vốn hàng bán với số tiền là 1,34 tỷ, chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng làm cơ sở để phân bổ số tiền này vào giá trị hàng hóa bất động sản, Bất động sản đầu tư, tài sản cố định và giá vốn hàng bán.
 - + Tại Thuyết minh 16.2 của Báo cáo tài chính 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 kèm theo liên quan đến các vấn đề này hay không.

- Báo cáo tài chính 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 17.3) 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 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 10,35 tỷ VND (Trong đó: Tiền thu của năm 2020 là 2,2 tỷ VND và từ năm 2019 trở về trước là 8,14 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 năm của các hoạt động này với giá trị là 111 triệu VND, đây là số tiền thực thu vào năm tài chính sau. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01/01/2020 và 31/12/2020, chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 14) đang phản ánh thừa lần lượt là 7,74 tỷ VND và 10,34 tỷ VND, chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu lần lượt là 740 triệu VND và 951 triệu VND và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu lần lượt là 7,4 tỷ VND và 9,5 tỷ VND. Chỉ tiêu Phải thu khách hàng (Mã số 131) trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020 đang phản ánh thiếu 122 triệu VND. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2019 và năm 2020, chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) và chỉ tiêu Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (Mã số 50) đang phản ánh thiếu lần lượt là 3,8 tỷ VND và 2,1 tỷ 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 31/12/2020 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 (Thuyết minh số 12);
 - (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 liên quan đến các vấn đề này hay không.
- Tại thời điểm 31/12/2020, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: lỗ lũy kế là 122,44 tỷ VND (tại ngày 01/01/2020 là 168,26 tỷ VND), nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 32,42 tỷ. Đồng thời 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 trên cơ sở giả định hoạt động liên tục của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Trường Minh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 2290-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		122.828.305.412	119.013.984.123
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	471.915.429	218.482.925
111	1. Tiền		471.915.429	218.482.925
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		45.895.142.900	42.639.179.762
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	18.543.224.052	20.055.299.260
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	11.567.625.987	6.488.566.137
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	49.003.421.344	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		304.925.647	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	4.326.667	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		175.928.980	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	124.670.000	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		86.106.592.766	36.063.236.764
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.153.100.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	3.153.100.000	-
220	II. Tài sản cố định		14.588.950.671	14.971.557.130
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	14.588.950.671	14.971.557.130
222	- Nguyên giá		20.081.114.822	20.081.114.822
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.492.164.151)	(5.109.557.692)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	7.288.457.337	7.504.713.158
231	- Nguyên giá		8.982.934.277	8.982.934.277
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.694.476.940)	(1.478.221.119)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		61.000.352.115	13.549.551.765
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	61.000.352.115	13.549.551.765
260	IV. Tài sản dài hạn khác		75.732.643	37.414.711
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	75.732.643	37.414.711
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		208.934.898.178	155.077.220.887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		178.379.079.743	170.337.169.089
310	I. Nợ ngắn hạn		155.246.879.743	148.257.169.089
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	16.639.320.729	16.738.459.327
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	15.565.374.617	13.023.603.067
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	102.777.450	921.224.993
314	4. Phải trả người lao động		2.042.229.420	2.270.294.289
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	29.378.922.990	74.138.056.886
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	49.655.852.133	10.363.630.973
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	41.726.442.154	30.665.939.304
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		135.960.250	135.960.250
330	II. Nợ dài hạn		23.132.200.000	22.080.000.000
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	23.132.200.000	22.080.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		30.555.818.435	(15.259.948.202)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	30.555.818.435	(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		(122.440.133.783)	(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 năm nay		45.815.766.637	(7.400.620.179)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		208.934.898.178	155.077.220.887

Thái Thị Hương
 Người lập biểu

Thái Thị Hương
 Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn
 Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 03 năm 2021



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	8.171.764.880	10.825.595.512
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		245.405.000	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.926.359.880	10.825.595.512
11	4. Giá vốn hàng bán	22	8.995.192.467	10.046.884.373
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(1.068.832.587)	778.711.139
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		2.598.806	503.997
22	7. Chi phí tài chính	23	2.353.653.000	4.052.933.250
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.353.653.000	4.052.933.250
25	8. Chi phí bán hàng	24	2.473.415.882	1.436.895.822
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.687.929.829	2.541.680.031
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(8.581.232.492)	(7.252.293.967)
31	11. Thu nhập khác	26	54.594.480.056	217.264.000
32	12. Chi phí khác	27	197.480.927	365.590.212
40	13. Lợi nhuận khác		54.396.999.129	(148.326.212)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		45.815.766.637	(7.400.620.179)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>45.815.766.637</u>	<u>(7.400.620.179)</u>
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	3.054	(493)

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng



Ngày 02 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		45.815.766.637	(7.400.620.179)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(50.971.470.422)	4.660.956.537
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		598.862.280	608.527.284
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.598.806)	(503.997)
06	- Chi phí lãi vay		2.353.653.000	4.052.933.250
07	- Các khoản điều chỉnh khác ⁽ⁱ⁾		(53.921.386.896)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(5.155.703.785)	(2.739.663.642)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.641.502.268)	1.327.058.406
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		40.753.941.700	13.703.496.916
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(42.644.599)	60.848.979
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		33.914.091.048	12.351.740.659
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		(52.518.960.200)	(12.521.965.845)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.598.806	503.997
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(52.516.361.394)	(12.521.461.848)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		61.672.947.450	341.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(42.817.244.600)	(216.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		18.855.702.850	125.000.000

⁽ⁱ⁾ Là khoản chênh lệch gốc vay và lãi vay phát sinh từ việc xóa nợ được ghi nhận vào thu nhập khác.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		253.432.504	(44.721.189)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		218.482.925	263.204.114
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	471.915.429	218.482.925

Thái Thị Hương
Người lập biểu



Thái Thị Hương
Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn

Trưởng Giám đốc

Nghệ An, ngày 02 tháng 03 năm 2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là: 41 người (tại ngày 31/12/2019 là: 36 người).

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:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, 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 năm. 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 53.921.386.896 VND đã được Công ty ghi nhận vào Thu nhập khác (Thuyết minh 26) dẫn đến kết quả kinh doanh năm nay của Công ty biến động tăng mạnh so với năm trước.

Tại thời điểm 31/12/2020, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: Lỗ lũy kế là 122,44 tỷ VND (tại ngày 01/01/2020 là 168,26 tỷ VND), nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn là 32,42 tỷ VND. Đồng thời, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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. Trong năm 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 hợp tác (Chi tiết tại Thuyết minh 17.1). Đến nay, dự án đã hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng, đang thực hiện 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 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 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 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.

2.11. 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. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.13. Chi phí trả trước

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

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

2.14. Các khoản nợ phải trả

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

2.15. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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 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 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.

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.

2.19. 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;
 - 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.

2.20. 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. 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 năm.

2.21. 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22. 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với thu nhập tính thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.23. 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 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, 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, 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 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 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>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Tiền mặt	231.115.897	59.882.291
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	240.799.532	158.600.634
	<u>471.915.429</u>	<u>218.482.925</u>

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND			
- Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú ^(4.1)	8.024.241.707	-	8.961.401.522	-
- Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An ^(4.1)	4.688.181.634	-	4.344.322.055	-
- Phải thu người mua đất nền dự án Nghi Phú ^(4.1)	348.800.000	-	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	1.619.049.893	(743.200.143)	1.385.780.840	(743.200.143)
	18.543.224.052	(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 tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		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 Phong Luyến	4.286.965.100	-	-	-
- 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	4.649.850.887	(3.151.429.966)	3.857.756.137	(3.151.429.966)
	11.567.625.987	(5.782.239.966)	6.488.566.137	(5.782.239.966)

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng ^(6.1)	36.039.001.080	(14.213.667.389)	36.052.748.080	(14.213.667.389)
Phải thu khác	12.964.420.264	(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	563.454.297	(231.484.513)	887.274.401	(231.484.513)
	49.003.421.344	(23.682.430.591)	49.314.442.848	(23.682.430.591)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ ^(6.3)	3.153.100.000	-	-	-
	3.153.100.000	-	-	-
c) Trong đó Phải thu khác là các bên liên quan	15.412.092.250	(3.977.502.375)	15.412.092.250	(3.977.502.375)

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

^(6.1) Tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 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.

^(6.3) Đây là số tiền ký quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty làm chủ đầu tư.

7. NỢ XẤU

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

	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
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

	31/12/2020		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 31/12/2020 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.

^(8.2) 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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.326.667	-
	4.326.667	-
b) Dài hạn		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	75.732.643	37.414.711
	75.732.643	37.414.711

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	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
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 năm	18.179.230.861	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	20.081.114.822
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	3.207.673.731	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	5.109.557.692
- Khấu hao trong năm	382.606.459	-	-	-	382.606.459
Số dư cuối năm	3.590.280.190	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	5.492.164.151
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	14.971.557.130	-	-	-	14.971.557.130
Tại ngày cuối năm	14.588.950.671	-	-	-	14.588.950.671

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 13.688.282.023 VND;
Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm 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 năm	<u>8.982.934.277</u>	<u>8.982.934.277</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.478.221.119	1.478.221.119
- Khấu hao trong năm	216.255.821	216.255.821
Số dư cuối năm	<u>1.694.476.940</u>	<u>1.694.476.940</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	7.504.713.158	7.504.713.158
Tại ngày cuối năm	<u>7.288.457.337</u>	<u>7.288.457.337</u>

Bất động sản đầu tư 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

	31/12/2020 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)	59.864.227.450	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	480.175.727	480.175.727
	<u>61.000.352.115</u>	<u>13.549.551.765</u>

^{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 31/12/2020: Dự án đã hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đang thi công hạ tầng công trình.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		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	6.489.237.851	6.489.237.851	6.588.376.449	6.588.376.449
	16.639.320.729	16.639.320.729	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

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2020	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)	5.622.107.203	4.398.082.173
- Phí dịch vụ dự án Nghi Phú ^(14.1)	4.726.852.261	3.364.243.259
- Các khách hàng khác	600.011.518	644.874.000
	15.565.374.617	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 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	-	47.841.898	136.746.559	81.811.007	-	102.777.450
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	557.910.879	42.769.130.533	43.451.711.412	124.670.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	315.472.216	76.875.396	392.347.612	-	-
	-	921.224.993	42.982.752.488	43.925.870.031	124.670.000	102.777.450

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí lãi vay ^(16.1)	1.346.400.000	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 bảo trì thang máy	45.600.000	-
- Chi phí tư vấn pháp lý	20.000.000	-
- Chi phí phải trả khác	436.660.098	436.660.098
	<u>29.378.922.990</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 NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	68.296.638	42.305.536
Bảo hiểm xã hội	220.375.964	1.217.355.567
Bảo hiểm y tế	6.546.180	7.836.706
Bảo hiểm thất nghiệp	10.078.666	2.810.920
Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.350.554.685	9.093.322.244
- Phải trả Công ty Landcom tiền góp vốn dự án Hưng Lộc ^(17.1)	41.518.000.000	-
- Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí ^(17.2)	3.469.719.758	3.659.540.787
- Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú ^(17.2)	509.723.556	598.190.553
- Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận ^(17.3)	3.772.912.353	4.255.239.846
- Bảo hiểm xã hội tỉnh Nghệ An	19.531.221	301.916.987
- Phải trả, phải nộp khác	60.667.797	278.434.071
	49.655.852.133	10.363.630.973

(17.1) 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 với các điều khoản cụ thể như sau:

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (PVIT) và Công ty Cổ phần Đầu tư Landcom (Landcom);
- Mục đích hợp tác kinh doanh: thực hiện hợp tác đầu tư kinh doanh sản phẩm của Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Nội dung hợp tác: PVIT là chủ đầu tư của dự án và chịu trách nhiệm đầu tư, xây dựng, quản lý, thi công, giám sát chất lượng công trình. Landcom góp vốn đầu tư dự án theo 2 giai đoạn: giai đoạn 1 - giao đất và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật với số vốn góp là 81.836.000.000 VND, giai đoạn 2 - đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề với số vốn góp là 60.923.000.000 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: PVIT được nhận toàn bộ doanh thu tương ứng với giá bán 5.900.000 VND/m² đối với diện tích đất và 3.500.000 VND/m² đối với diện tích xây dựng nhà (giá bán đã bao gồm VAT). Landcom được hưởng toàn bộ số tiền thu được từ việc mua bán, chuyển nhượng sản phẩm của dự án sau khi đã thu hồi vốn đầu tư và phân chia kết quả hợp tác cho PVIT. Các bên tự chịu trách nhiệm nộp toàn bộ các loại thuế, phí và thực hiện các công việc thuộc về trách nhiệm của mình theo quy định của Hợp đồng và Pháp luật;
- Kết quả kinh doanh được phân chia trong năm: Đang trong quá trình thực hiện dự án, chưa phân chia kết quả;
- Tình hình của dự án tại 31/12/2020: Dự án đã hoàn thành việc đền bù, giải phóng mặt bằng và đang thi công hạ tầng công trình. Landcom đã hoàn thành góp vốn đợt 3 của giai đoạn 1 với tổng số tiền đã góp là 41.518.000.000 VND.

(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. Trong năm Công ty đã xuất hóa đơn và điều chỉnh giảm một phần, số dư tại ngày 31/12/2020 là 3.436.161.716 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.

18. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn ^(18.1)	12.905.939.304	12.905.939.304	61.672.947.450	42.720.244.600	31.858.642.154	31.858.642.154
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả ^(*)	17.760.000.000	17.760.000.000	9.867.800.000	17.760.000.000	9.867.800.000	9.867.800.000
	30.665.939.304	30.665.939.304	71.540.747.450	60.480.244.600	41.726.442.154	41.726.442.154
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn ^(18.2)	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
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(17.760.000.000)	(17.760.000.000)	(9.867.800.000)	(17.760.000.000)	(9.867.800.000)	(9.867.800.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	22.080.000.000	22.080.000.000			23.132.200.000	23.132.200.000

(*) Số giảm vay và nợ dài hạn đến hạn trả trong năm đối với khoản nợ của Ngân hàng TMCP Đầu 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 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 31/12/2020: 249.184.204 VND.

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 31/12/2020: 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 26/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Ông Đường Tiến Dũng với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 32.860.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: thực hiện các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: Tầng 10 của Tòa nhà Dầu khí Nghệ An;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2020: 30.560.000.000 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 16/05/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty Cổ phần Hanviland và Phụ lục điều chỉnh số 01 ngày 02/11/2020 với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 13.500.000.000 VND chia thành 2 đợt: đợt 1 với số tiền 12.315.755.000 VND và đợt 2 với số tiền 1.200.000.000 VND;
- Thời hạn vay: từ 31/12/2019 - 31/12/2020;
- Lãi suất tiền vay: 0,08%;
- Mục đích vay: thực hiện các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: Tầng 23, 24 của Tòa nhà Dầu khí Nghệ An;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2020: 1.008.457.950 VND.

(18.2) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn tại ngày 31/12/2020 như sau:

Ngày 24/04/2020, 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: 47.178.386.896 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 53.921.386.896 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 31/12/2020, Số dư nợ gốc vay dài hạn là 33.000.000.000 VND; trong đó nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2021 là 9.867.800.000 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 tại PVComBank 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	31/12/2020		01/01/2020	
	VND	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND
Bà Lê Thị Bạch Tuyết		-	-	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Bình		249.184.204	-	249.184.204
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh		33.000.000.000	1.346.400.000	-
Ông Đường Tiến Dũng		30.560.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Hanviland		1.008.457.950	-	12.315.755.100
	64.817.642.154	1.346.400.000	12.864.939.304	-

d) Số vay quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2020		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
Công ty Cổ phần Hanviland	1.008.457.950	-	-	-
Bà Lê Thị Bạch Tuyết	-	-	300.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Bình	249.184.204	-	249.184.204	-
Bà Võ Thị Hoàn	41.000.000	-	-	-
	1.298.642.154	-	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 VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(160.855.280.241)	(7.859.328.023)
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(7.400.620.179)	(7.400.620.179)
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(168.255.900.420)	(15.259.948.202)
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 năm nay	-	-	-	45.815.766.637	45.815.766.637
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.440.133.783)	30.555.818.435

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	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

	Năm 2020	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 năm	150.000.000.000	150.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	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

	31/12/2020	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/HĐTMB/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 ngày 15/05/2020 đến ngày 31/12/2025. Công ty đang sử dụng tài sản đi thuê này để cho đơn vị khác thuê lại. Tại ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo Hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	741.818.182	61.818.182
- Từ 1 năm đến 5 năm	2.967.272.727	-
	3.709.090.909	61.818.182

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	8.888.882.610	7.530.651.070
Doanh bán bất động sản ^(21.1)	(717.117.730)	3.294.944.442
	8.171.764.880	10.825.595.512

(21.1) Công ty điều chỉnh giảm doanh thu bất động sản của các năm trước vào năm nay với số tiền là 2.521.042.350 VND.

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	7.112.722.349	7.591.329.827
Giá vốn bán bất động sản	1.882.470.118	2.455.554.546
	8.995.192.467	10.046.884.373

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.353.653.000	4.052.933.250
	2.353.653.000	4.052.933.250

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.381.488.736	1.271.013.445
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	10.449.886	38.719.671
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	9.665.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	622.261.026	104.668.612
Chi phí khác bằng tiền	459.216.234	12.829.090
	2.473.415.882	1.436.895.822

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.595.710.863	1.624.878.708
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	13.605.379	33.917.430
Chi phí khấu hao tài sản cố định	399.241.524	399.241.524
Thuế, phí và lệ phí	16.413.768	24.002.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	246.334.591	409.963.810
Chi phí khác bằng tiền	416.623.704	49.676.023
	2.687.929.829	2.541.680.031

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
		VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	115.454.000
Thu nhập từ xử lý công nợ không phải trả	673.093.160	-
Thu nhập từ việc được giảm nghĩa vụ thanh toán gốc vay và lãi vay ^(26.1)	53.921.386.896	-
Thu nhập từ tiền khách hàng đặt cọc thuê văn phòng nhưng không thuê	-	100.610.000
Thu nhập khác	-	1.200.000
	54.594.480.056	217.264.000

^(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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Xử lý nợ phải thu không thu hồi được	35.016.534	3.349.555
Các khoản phạt thuế và chậm nộp thuế	65.533.848	38.345.415
Lãi chậm nộp bảo hiểm	58.930.545	323.895.242
Phạt vi phạm hành chính	29.000.000	-
Các khoản khác	9.000.000	-
	197.480.927	365.590.212

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	48.415.354.485	(8.240.010.075)
Các khoản điều chỉnh tăng	153.464.393	362.240.657
- Các khoản chi phí không được trừ	153.464.393	362.240.657
Thu nhập chịu thuế TNDN	48.568.818.878	(7.877.769.418)
Kết chuyển lỗ các năm trước	(48.568.818.878)	-
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 năm	-	-
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	(2.599.587.848)	839.389.896
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2.599.587.848)	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 năm	-	-

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	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	45.815.766.637	(7.400.620.179)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	45.815.766.637	(7.400.620.179)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.054	(493)

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

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.977.199.599	2.895.892.153
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	24.055.265	72.637.101
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.862.280	608.527.284
Thuế, phí và lệ phí	2.153.071.739	1.116.082.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.514.772.812	9.199.665.947
Chi phí khác bằng tiền	888.576.483	132.655.112
	14.156.538.178	14.025.460.226

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
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	471.915.429	-	218.482.925	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	70.699.745.396	(27.436.888.517)	69.369.742.108	(27.436.888.517)
	71.171.660.825	(27.436.888.517)	69.588.225.033	(27.436.888.517)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	64.858.642.154	52.745.939.304
Phải trả người bán, phải trả khác	66.295.172.862	27.102.090.300
Chi phí phải trả	29.378.922.990	74.138.056.886
	160.532.738.006	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 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 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 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	471.915.429	-	-	471.915.429
Phải thu khách hàng, phải thu khác	40.109.756.879	3.153.100.000	-	43.262.856.879
	40.581.672.308	3.153.100.000	-	43.734.772.308
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 31/12/2020				
Vay và nợ	41.726.442.154	23.132.200.000	-	64.858.642.154
Phải trả người bán, phải trả khác	66.295.172.862	-	-	66.295.172.862
Chi phí phải trả	29.378.922.990	-	-	29.378.922.990
	137.400.538.006	23.132.200.000	-	160.532.738.006
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	30.665.939.304	22.080.000.000	-	52.745.939.304
Phải trả người bán, phải trả khác	27.102.090.300	-	-	27.102.090.300
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 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 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	(962.522.730)	8.888.882.610	7.926.359.880
Giá vốn các bộ phận	1.882.470.118	7.112.722.349	8.995.192.467
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2.844.992.848)	1.776.160.261	(1.068.832.587)
Tổng chi phí mua tài sản cố định	47.450.800.350	-	47.450.800.350
Tài sản bộ phận	185.963.045.714	7.835.253.721	193.798.299.435
Tài sản không phân bổ	-	-	15.136.598.743
Tổng tài sản	185.963.045.714	7.835.253.721	208.934.898.178
Nợ phải trả của các bộ phận	121.497.768.853	10.848.187.206	132.345.956.059
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	46.033.123.684
Tổng nợ phải trả	121.497.768.853	10.848.187.206	178.379.079.743

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 năm, ngoài các khoản vay từ bên liên quan đã nêu tại Thuyết minh số 18, Công ty có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2020	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:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	136.884.780	136.362.065
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	223.376.040	329.184.799

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 căn cứ Hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hanviland ngày 16/05/2019. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2019 được điều chỉnh lại cụ thể như sau:

	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
			VND	VND	
a) Bảng Cân đối kế toán					
- Phải trả ngắn hạn khác	17	22.679.386.073	10.363.630.973	(12.315.755.100)	(1)
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	18.350.184.204	30.665.939.304	12.315.755.100	

(1) Phân loại lại khoản phải trả khác Công ty Hanviland sang khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng vay ngày 16/05/2019.

Thái Thị Hương
 Người lập biểu

Thái Thị Hương
 Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ VÀ

THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ

NGHỆ AN

TP. VINH - T. NGHỆ AN