

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 43
Bảng cân đối kế toán	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (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 Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17 tháng 06 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

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

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 26/06/2020)
Ông Hoàng Hữu Tâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2020)
Ông Phan Minh Tâm	Thành viên	
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên	
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên	

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

Ông Phan Minh Tâm	Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc	
Ông Ngô Duy Chính	Phó Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 24/02/2020)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Minh Chi	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban 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 Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban 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

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban 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 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 giữa 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 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 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 Giám đốc



Phan Minh Tâm

Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021



Số: 310321.016/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô được lập ngày 31 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 43, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô 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. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề sau đây đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đính kèm:

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ, cụ thể: nợ phải thu tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 với giá trị lần lượt là 93,73 tỷ VND và 87,17 tỷ VND; nợ phải trả tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 với giá trị lần lượt là: 59,95 tỷ VND và 49,67 tỷ VND. Vì vậy, chúng tôi không đánh giá được tính hiện hữu, khả năng thu hồi cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập là bao nhiêu.

Công ty đang theo dõi khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần PEC Hà Nội trên chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" (xem thuyết minh 14) với giá trị là 3 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được đối chiếu xác nhận, Báo cáo tài chính năm 2019, 2020 của Công ty Cổ phần PEC Hà Nội, do đó không đánh giá được tính hiện hữu cũng như số dự phòng có thể phải trích lập đối với khoản góp vốn đầu tư vào công ty này tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020.



Chúng tôi không đánh giá được giá trị thuần có thể thực hiện được, số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần trích lập đối với các công trình Nhiệt điện Thái Bình 2, Nhiệt điện sông Hậu 1 và chung cư Trần Anh - Long An, Thi công nhà đa năng quận 1. Giá trị dở dang của 04 công trình này đang được theo dõi trên chỉ tiêu "Hàng tồn kho" của Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 với giá trị lần lượt là 65,927 tỷ VND và 64,438 tỷ VND (xem thuyết minh 9).

Trong năm 2019, Công ty đã thay đổi tỷ lệ xác định phần công việc hoàn thành làm cơ sở xác định giá vốn hoạt động xây lắp so với tỷ lệ đã áp dụng trong năm 2018. Vấn đề này vẫn còn tồn tại trong các thông tin so sánh đang được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty.

Chúng tôi không xác định được giá trị hợp lý, khả năng thu hồi và dự phòng cần trích lập đối với khoản vốn góp đầu tư vào dự án Dolphin Plaza. Khoản vốn góp này đang được theo dõi trên chỉ tiêu "Tài sản dài hạn khác" của Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 với cùng số tiền là 37,1 tỷ VND (xem thuyết minh 14b).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty có các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán số tiền 31,75 tỷ; phải trả tiền cổ tức chưa trả số tiền 48,41 tỷ; khoản vay ngắn hạn và lãi vay ngắn hạn đã quá hạn thanh toán lần lượt là 15,88 tỷ VND, 17,23 tỷ VND; hệ số khả năng thanh toán duy trì ở mức thấp, lỗ lũy kế của Công ty là 299,42 tỷ VND trong đó lỗ trong năm là 67,83 tỷ VND. Sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Deloitte Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ với các Báo cáo tài chính này tại ngày 30/03/2020.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Đỗ Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Trần Thị Mai Hương

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0593-2018-002-1

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		289.283.881.983	199.272.816.156
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	6.231.849.652	1.490.701.215
111	1. Tiền		6.231.849.652	1.490.701.215
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	2.171.000.000	471.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		471.000.000	471.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.700.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		77.522.818.302	81.824.152.688
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	54.650.610.013	51.412.743.605
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.801.556.047	4.404.219.718
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	38.147.816.074	42.873.433.694
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.077.163.832)	(16.866.244.329)
140	IV. Hàng tồn kho	9	195.304.353.742	83.621.403.332
141	1. Hàng tồn kho		245.390.227.169	83.621.403.332
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(50.085.873.427)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.053.860.287	31.865.558.921
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	163.875.392
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.053.860.287	5.448.288.029
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	14	3.000.000.000	26.253.395.500

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		87.179.836.191	305.731.154.434
220	I. Tài sản cố định		16.712.078.931	17.605.278.726
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	16.712.078.931	17.605.278.726
222	- Nguyên giá		27.652.162.931	27.652.162.931
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.940.084.000)	(10.046.884.205)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá	11	140.846.000	140.846.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(140.846.000)	(140.846.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	12.412.544.538	12.770.449.911
231	- Nguyên giá		15.032.025.756	15.032.025.756
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.619.481.218)	(2.261.575.845)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		-	171.586.901.684
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	-	171.586.901.684
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	20.943.760.487	15.685.680.727
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.428.000.000	45.428.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(24.484.239.513)	(29.742.319.273)
260	V. Tài sản dài hạn khác		37.111.452.235	88.082.843.386
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		10.912.501	29.100.001
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	37.100.539.734	88.053.743.385
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		376.463.718.174	505.003.970.590

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		152.007.566.307	212.716.329.638
310	I. Nợ ngắn hạn		152.007.566.307	212.716.329.638
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	42.276.361.453	43.894.042.128
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	6.723.074.717	15.036.205.206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	392.031.957	88.580.183
314	4. Phải trả người lao động		3.152.202.561	3.552.187.654
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	26.730.357.868	15.879.321.177
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	51.831.121.142	74.173.227.835
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	20.851.170.658	60.005.619.504
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		51.245.951	87.145.951
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		224.456.151.867	292.287.640.952
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	224.456.151.867	292.287.640.952
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		18.344.727.377	18.344.727.377
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		5.531.782.406	5.531.782.406
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(299.420.357.916)	(231.588.868.831)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(231.588.868.831)	(197.571.560.782)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(67.831.489.085)	(34.017.308.049)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		376.463.718.174	505.003.970.590


Bùi Hồng Thái
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021


Bùi Hồng Thái
Kế toán trưởng
Phan Minh Tâm
Giám đốc



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	23	38.028.822.890	34.426.787.130
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.028.822.890	34.426.787.130
11	3. Giá vốn hàng bán	24	84.831.262.392	33.326.855.166
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(46.802.439.502)	1.099.931.964
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính		888.518	4.092.204.683
22	6. Chi phí tài chính	25	11.492.551.272	20.293.603.561
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		11.706.027.381	10.693.050.617
25	7. Chi phí bán hàng		-	39.000.000
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9.875.020.557	18.901.296.390
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(68.169.122.813)	(34.041.763.304)
31	10. Thu nhập khác		570.049.728	105.522.272
32	11. Chi phí khác		124.416.000	-
40	12. Lợi nhuận khác		445.633.728	105.522.272
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(67.723.489.085)	(33.936.241.032)
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(67.723.489.085)	(33.936.241.032)
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	(1.354)	(679)


Bùi Hồng Thái

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021


Bùi Hồng Thái

Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm

Giám đốc



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		(67.723.489.085)	(33.936.241.032)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		64.039.560.852	25.719.013.691
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		1.251.105.168	1.395.235.170
03	- Các khoản dự phòng		46.038.713.170	17.622.667.904
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		5.043.715.133	(3.991.940.000)
06	- Chi phí lãi vay		11.706.027.381	10.693.050.617
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.683.928.233)	(8.217.227.341)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.484.842.625	(4.965.409.616)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		9.818.077.847	5.898.326.322
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(10.301.041.423)	4.370.392.457
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		182.062.892	(9.428.870)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(647.630.690)	(1.804.413.939)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(143.900.000)	(101.100.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.291.516.982)	(4.828.860.987)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		46.886.225.747	3.000.000.000
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.700.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	6.809.780.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		888.518	3.991.940.000
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		45.187.114.265	13.801.720.000
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.053.902.100	2.889.500.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(41.208.350.946)	(15.693.514.589)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(39.154.448.846)	(12.804.014.589)

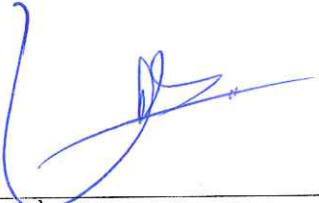
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.741.148.437	(3.831.155.576)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.490.701.215	5.321.856.791
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>6.231.849.652</u>	<u>1.490.701.215</u>


Bùi Hồng Thái
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021


Bùi Hồng Thái
Kế toán trưởng



Phan Minh Tâm
Giám đốc

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 Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17 tháng 06 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại : Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 500.000.000.000 đồng; tương đương 50.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 35 người (tại ngày 31/12/2019 là 42 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kinh doanh vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường, hạ tầng kỹ thuật hạ tầng cơ sở;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;
- Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);
- Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;
- Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Mua bán, xuất nhập khẩu khoáng sản, vật tư, thiết bị, nguyên phụ liệu và các hoạt động khác phục vụ khai thác, chế biến khoáng sản;
- Kinh doanh điện năng.

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

Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty có các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán số tiền 31,75 tỷ (xem chi tiết tại thuyết minh 15b), phải trả tiền cổ tức chưa trả số tiền 48,41 tỷ (chi tiết tại thuyết minh 19), khoản vay ngắn hạn và lãi vay ngắn hạn đã quá hạn thanh toán lần lượt là 15,88 tỷ VND, 17,23 tỷ VND (chi tiết tại thuyết minh 20), hệ số khả năng thanh toán duy trì ở mức thấp, lỗ lũy kế của Công ty là 299,42 tỷ VND trong đó lỗ trong năm là 67,83 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì lý do sau:

- Theo quyết định số 38/QĐ-DKĐĐ-HĐQT ngày 14/07/2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận phương án chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô CT5E Khu đô thị mới Xuân Phương thông qua đấu giá. Khoản tiền từ việc chuyển nhượng các lô đất Xuân Phương Công ty sẽ sử dụng để thanh toán khoản vay ngắn hạn và khoản lãi vay trong hạn. Đối với khoản lãi vay quá hạn, Công ty đã nhận được sự

- chấp thuận của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh- Chi nhánh Bắc Giang, theo đó Ngân hàng sẽ xóa lãi vay quá hạn nếu Công ty thực hiện thanh toán nợ gốc và lãi vay trong hạn đúng cam kết (xem thuyết minh 32).
- Công ty đã quyết toán Dự án Chung cư BMM với Công ty sản xuất thương mại BMM, đồng thời ghi giảm công nợ phải trả của các đối tượng mua nhà trên khoản mục phải trả khác.
 - Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty đã chuyển nhượng thành công dự án Nam An Khánh, đối với các dự án còn lại Công ty đang tích cực tìm kiếm khách hàng để có kế hoạch chuyển nhượng thu hồi vốn.
 - Đồng thời, Công ty đã thu hồi thêm được 4,5 tỷ VND công nợ của Công ty Cổ phần Hasky và tiếp tục làm việc để đưa ra phương án thu hồi hết khoản nợ này trong thời gian sắp tới.
 - Ngoài ra, Công ty tích cực tìm kiếm và ký kết các hợp đồng xây dựng mới và sẽ được thực hiện trong năm 2021.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau :	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Công ty	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Chi nhánh miền Nam	Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

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 báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của 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, các khoản cho vay. 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. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8. 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.

2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	42 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Phần mềm kế toán	03 - 10 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động 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 như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	42 năm
--------------------------	--------

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí dịch vụ và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12. 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.

2.13. 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.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. Vay và chi phí đi 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.

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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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 các dự án, công trình xây dựng 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. 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.

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

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

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 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 hợp đồng xây dựng

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu là doanh thu cho thuê văn phòng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

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.

2.21. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) 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 kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	391.167.750	663.172.908
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.840.681.902	827.528.307
	<u>6.231.849.652</u>	<u>1.490.701.215</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

Mã CK	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Sóng Đà Cao Cường	315.400.000	-	315.400.000	-
- Công ty Cổ phần SDP	155.600.000	-	155.600.000	-
	471.000.000	-	471.000.000	-

Đây là số cổ phiếu mà Công ty nhận ủy thác từ các cá nhân trước đây từng làm việc tại Công ty theo các hợp đồng ủy thác. Theo đó, các cá nhân này chuyển tiền để Công ty thực hiện giao dịch mua bán cổ phiếu, phần lãi (lỗ) từ khoản đầu tư chứng khoán sẽ trực tiếp thuộc về các cá nhân nêu trên. Số tiền Công ty nhận ủy thác của các nhân được theo dõi trên khoản mục phải trả khác (chi tiết tại thuyết minh 19), cụ thể như sau:

- Lê Văn Sinh
- Trần Anh Đức
- Tống Quốc Trường
- Đỗ Đoan Thanh

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
	75.000.000	75.000.000
	75.000.000	75.000.000
	150.000.000	150.000.000
	171.000.000	171.000.000
	471.000.000	471.000.000

Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản chứng khoán ủy thác đầu tư này.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.700.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	1.700.000.000	-	-	-
	1.700.000.000	-	-	-

(i) Tại ngày 31/12/2020, đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 1.700.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex, lãi suất 5,6%/năm.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Tây Hà Nội	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần dầu khí Bình Sơn	22.100.000.000	(4.424.703.826)	22.100.000.000	(4.588.179.927)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng	328.000.000	(59.535.687)	328.000.000	(59.535.687)
Công ty Cổ phần khách sạn Lam Kinh	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
	45.428.000.000	(24.484.239.513)	45.428.000.000	(24.647.715.614)

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

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tây Hà Nội	Ngõ Máy Kéo, Khu Liên Cơ, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	11,90%	11,90%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần dầu khí Bình Sơn	Số 33 Hai Bà Trưng, Lê Hồng Phong, Quảng Ngãi	6,05%	6,05%	Xây dựng công nghiệp và dân dụng trong và ngoài ngành dầu khí, buôn bán các mặt hàng trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng	Số 44-46 Lê Thánh Tôn, phường Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa	6,56%	6,56%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần khách sạn Lam Kinh	KĐT Đông Hương, phường Đông Hương, TP. Thanh Hóa	10,50%	10,50%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần TID ⁽¹⁾	19.604.536.064	(2.156.107.213)	19.604.536.064	(1.322.114.960)
- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long ⁽²⁾	7.830.000.000	-	7.830.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc ⁽²⁾	3.450.000.000	-	3.450.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm ⁽²⁾	1.897.500.000	-	1.897.500.000	-
- Ban điều hành dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	9.537.987.478	-	6.716.128.151	-
- Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.453.487.908	-	3.993.921.419	-
- Các đối tượng khác	9.877.098.563	(3.269.148.569)	7.920.657.971	(3.193.564.569)
	54.650.610.013	(5.425.255.782)	51.412.743.605	(4.515.679.529)
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan	21.753.686.707	(124.416.000)	20.472.260.891	(124.416.000)

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

⁽¹⁾ Khoản phải thu tiền hoa hồng môi giới liên quan đến hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới số 239/HDDV/TID-PVFC Land ngày 09/08/2010 và Phụ lục 01 kèm theo thuộc Dự án Dolphin Plaza ký giữa Sàn giao dịch bất động sản của Công ty với Công ty Cổ phần TID ("TID"). Tỷ lệ hoa hồng môi giới Công ty được hưởng là 10% trên giá trị mua bán căn hộ trước thuế. Trong đó, TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi quyết toán dự án. Theo Biên bản làm việc ngày 03/03/2020, TID sẽ thực hiện thống nhất số liệu, hoàn thành công tác kiểm toán dự án Dolphin Plaza. Do đó, Công ty chỉ trích lập dự phòng cho khoản phải thu tương ứng với 2% giá trị mua bán căn hộ đã ký hợp đồng.

⁽²⁾ Khoản phải thu về giá trị thương quyền theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 61/2009/BCC ngày 25/12/2009 mà Công ty phải thu của ba đơn vị này khi quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 160 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc khi Dự án được cấp phép đầu tư.

Tuy nhiên, Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đã ký hợp đồng số 01/HĐCN/DKĐĐ-PL ngày 04/01/2017 về việc chuyển nhượng quyền vốn góp của Công ty tại dự án này sang cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long. Theo đó, Công ty Cổ phần Phú Long cam kết sẽ thanh toán 50% phần giá trị thương quyền còn lại của ba đơn vị cho Công ty sau khi Nhà in báo Nhân dân (Chủ đầu tư) ký hợp đồng hợp tác trực tiếp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (hoặc một pháp nhân do Phú Long chỉ định), 50% còn lại sau khi quy hoạch 1/500 của Dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sông Đà Thăng Long	520.000.000	(520.000.000)	520.000.000	(520.000.000)
- Công ty TNHH TM Dịch vụ Sản Xuất Thành Thành Đạt	417.593.660	-	82.473.545	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hoàng Hà	245.000.000	-	245.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Điện Thuận Phát	230.520.000	-	230.520.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát và Xây Dựng BTN	221.297.500	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thương mại Trung Nam	57.473.085	-	276.093.485	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Ong Vàng	213.215.682	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Duy Phát	-	-	1.878.730.000	-
- Công ty Cổ phần VINOC	-	-	431.266.600	-
- Các đối tượng khác	896.456.120	(80.564.800)	740.136.088	(80.564.800)
	2.801.556.047	(600.564.800)	4.404.219.718	(600.564.800)
Trong đó, trả trước cho người bán là các bên liên quan	132.470.851	-	133.927.721	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	142.265.683	-	570.620.478	-
Tạm ứng	11.100.071.879	-	11.014.635.204	-
Phải thu khác	26.905.478.512	(12.051.343.250)	31.288.178.012	(11.750.000.000)
- Công ty Cổ phần Hasky ^(*)	21.000.000.000	(6.750.000.000)	25.500.000.000	(6.750.000.000)
- Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
- Các khoản phải thu khác	905.478.512	(301.343.250)	788.178.012	-
	38.147.816.074	(12.051.343.250)	42.873.433.694	(11.750.000.000)
Phải thu khác là bên liên quan	-	-	20.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

(*) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Hasky (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình) theo Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2017/BBTL ngày 25/08/2017. Cụ thể:

- Công ty đã rút vốn khỏi dự án “Khu du lịch sinh thái và dịch vụ Cừ Long” và Công ty Cổ phần Hasky chấp nhận trả toàn bộ số tiền 46 tỷ VND mà Công ty đã góp vào dự án.
- Trong năm 2020, Công ty đã thu lại được của Công ty Cổ phần Hasky 4,5 tỷ VND. số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2020 liên quan đến dự án này là 21 tỷ VND.
- Ban giám đốc Công ty đã có kế hoạch làm việc với Công ty Cổ phần Hasky để có phương án sớm thu hồi khoản công nợ nói trên.

Thông tin bổ sung về khoản phải thu này xem thuyết minh 32.

8. 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
- Công ty Cổ phần Hasky	21.000.000.000	14.250.000.000	25.500.000.000	18.750.000.000
- Công ty Cổ phần TID	19.604.536.064	17.448.428.851	19.604.536.064	18.282.421.104
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.458.245.941	-	1.458.245.941	-
- Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	2.712.810.678	-	2.753.979.977	418.096.549
	49.775.592.683	31.698.428.851	54.316.761.982	37.450.517.653

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	244.080.741	-	346.856.003	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	67.254.418.215	-	71.518.220.800	-
Hàng hoá bất động sản	177.891.728.213	-	11.756.326.529	-
<i>Căn hộ Dragon Hill</i>	<i>1.745.700.000</i>	-	<i>3.285.600.000</i>	-
<i>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất tại xã Nhuận Trạch, Lương Sơn, Hòa Bình</i>	<i>4.559.126.529</i>	-	<i>8.470.726.529</i>	-
<i>Dự án Xuân Phương⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>171.586.901.684</i>	<i>50.085.873.427</i>	-	-
	245.390.227.169	50.085.873.427	83.621.403.332	-

⁽ⁱ⁾ Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 ⁽¹⁾	31.049.081.497	32.701.520.295
- Dự án Nhiệt điện sông Hậu 1 ⁽²⁾	15.530.110.578	15.530.110.578
- Dự án Chung cư Trần Anh - Long An ⁽³⁾	16.312.186.980	16.090.780.441
- Thi công nhà đa năng quận 1 ⁽⁴⁾	1.547.463.405	1.604.879.095
- Các dự án khác	2.815.575.755	5.590.930.391
	67.254.418.215	71.518.220.800

⁽¹⁾ Công ty đã ký hợp đồng thi công xây lắp với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) bao gồm 03 hợp đồng là Hợp đồng số 0101/HĐTC/CNPB-PVC Đông Đô ngày 16/06/2015, Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô và Hợp đồng số 38/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô ngày 25/07/2016, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà điều khiển, gia cố tuyến đê và các công trình phụ trợ;
- Tổng giá trị các hợp đồng: 169.236.587.336 VND;

- Tiến độ thi công: Đã thực hiện được trên 50% giá trị theo Hợp đồng;
- Tình trạng dự án: Dự án đang đình trệ do chủ trương thu hồi vốn của Nhà nước trước khi tiếp tục đầu tư.

(2) Công ty đã ký hợp đồng số XD02C/SH1-PVC-PVC.Đông Đô ngày 10/10/2016 với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt nam (PVC), trong đó:

- Phạm vi công việc: Gia công lắp dựng cốt thép móng, các hạng mục bê tông sàn và một số hạng mục phụ khác;
- Tổng giá trị hợp đồng: 24.153.652.936 VND;
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành
- Tình trạng dự án: Dự án phát sinh một số hạng mục ngoài dự toán ban đầu không có trong thiết kế, đang trong quá trình quyết toán phần khối lượng ngoài hợp đồng.

(3) Công ty đã ký các Hợp đồng thi công xây lắp với Công ty Cổ phần Bất động sản Trần Anh Long An, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà phố thương mại và Block chung cư;
- Tổng giá trị hợp đồng: 107.156.841.708 VND;
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.
- Tình trạng dự án: Dự án đang trong quá trình quyết toán với chủ đầu tư.

Tính đến ngày 31/12/2020, hợp đồng và dự toán cho các công trình này vẫn đang được xem xét, điều chỉnh nên Ban giám đốc chưa đánh giá được các công trình này có cần thiết phải trích lập dự phòng hay không.

(4) Công ty đã ký Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 119-2/2016/HỆTCXD/CDC-PVCĐĐ, 119-3/2016/HỆTCXD/CDC-PVCĐĐ với Công ty Cổ phần Chương Dương, Trong đó:

- Phạm vi công việc: Thi công xây dựng nhà tạm, phần kết cấu; Thi công hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống ti vi, hệ thống điều hòa không khí – thông gió, hệ thống PCCC, hệ thống chống sét, hệ thống báo cháy tự động và phần thiết bị;
- Tổng giá trị hợp đồng: 26.780.863.893 VND;
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành;
- Tình trạng dự án: Dự án phát sinh một số hạng mục ngoài dự toán ban đầu không có trong thiết kế, đang trong quá trình quyết toán phần khối lượng ngoài hợp đồng.

(ii) Theo Nghị quyết số 33/NQ-DKĐĐ ngày 26/06/2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô đã thông qua tờ trình số 24/TTr-DKĐĐ ngày 21/05/2020 của Hội đồng quản trị về việc xin phê duyệt chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô CT5E Khu đô thị mới Xuân Phương.

Đại hội đồng cổ đông cũng đã ủy quyền cho HĐQT quyết định việc chuyển nhượng, thực hiện các thủ tục với ngân hàng trong trường hợp ngân hàng thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật. (xem thêm Thuyết minh số 13).

Những tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – CN Hoàn Kiếm nhưng phía Ngân hàng đã có văn bản số 404a/CV-XLN MB ngày 07/07/2020 chấp thuận cho Công ty tổ chức đấu giá để chuyển nhượng các tài sản này.

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					
Số dư đầu năm	19.670.699.771	413.000.000	3.824.891.419	3.743.571.741	27.652.162.931
Số dư cuối năm	19.670.699.771	413.000.000	3.824.891.419	3.743.571.741	27.652.162.931
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.962.976.919	309.277.750	3.039.618.402	3.735.011.134	10.046.884.205
- Khấu hao trong năm	501.864.280	103.722.250	279.052.658	8.560.607	893.199.795
Số dư cuối năm	3.464.841.199	413.000.000	3.318.671.060	3.743.571.741	10.940.084.000
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	16.707.722.852	103.722.250	785.273.017	8.560.607	17.605.278.726
Tại ngày cuối năm	16.205.858.572	-	506.220.359	-	16.712.078.931

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.447.993.251 VND.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm với Nguyên giá tại ngày 01/01/2020 và ngày 31/12/2020 là 140.846.000 VND đã khấu hao hết.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Văn phòng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	15.032.025.756	15.032.025.756
Số dư cuối năm	<u>15.032.025.756</u>	<u>15.032.025.756</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2.261.575.845	2.261.575.845
- Khấu hao trong năm	357.905.373	357.905.373
Số dư cuối năm	<u>2.619.481.218</u>	<u>2.619.481.218</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	12.770.449.911	12.770.449.911
Tại ngày cuối năm	<u>12.412.544.538</u>	<u>12.412.544.538</u>

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 735.007.086 VND.
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 22.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án Xuân Phương	-	171.586.901.684
	<u>-</u>	<u>171.586.901.684</u>

Toàn bộ số dư của khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô CT5E Khu đô thị mới Xuân Phương đã được Công ty phân loại thành hàng hóa bất động sản với mục đích chuyển nhượng ngay trong thời gian sắp tới và được Công ty chuyển sang theo dõi trên khoản mục "Hàng tồn kho" của Bảng Cân đối kế toán (thuyết minh số 9).

14. TÀI SẢN KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Góp vốn vào Công ty Cổ phần PEC Hà Nội ⁽¹⁾	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM ⁽²⁾	-	-	23.253.395.500	-
	3.000.000.000	-	26.253.395.500	-
b) Dài hạn				
Góp vốn đầu tư vào Dự án Nam An Khánh ⁽³⁾	-	-	50.953.203.651	(5.094.603.659)
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza ⁽⁴⁾	37.100.539.734	-	37.100.539.734	-
	37.100.539.734	-	88.053.743.385	(5.094.603.659)

⁽¹⁾ Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần PEC Hà Nội (Trước đây là Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí) với tổng số tiền 3 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ tại Công ty này. Theo nghị quyết số 05/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 20/03/2013, Công ty sẽ tìm đối tác để chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Tại thời điểm 31/12/2020, Ban giám đốc Công ty vẫn đang trong quá trình tìm kiếm khách hàng và đánh giá thận trọng, tin tưởng rằng sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ khoản đầu tư này với giá trị không thấp hơn giá gốc.

⁽²⁾ Vào ngày 07 tháng 05 năm 2020 Công ty sản xuất thương mại BMM và Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô ký biên bản nghiệm thu toàn bộ kết quả công việc từ hợp đồng góp vốn đầu tư số 20/2010/HĐGV-BMM ký ngày 25/03/2010 và hợp đồng ủy quyền bán nhà ở thương mại qua Sàn giao dịch bất động sản số 01/HĐUQ/BMM-PVFL Land ký ngày 25/07/2011. Theo đó, toàn bộ số tiền Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô góp vốn thống nhất chuyển thành hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty sản xuất thương mại BMM đã ký hợp đồng mua bán căn hộ, xuất hóa đơn VAT, bàn giao trực tiếp cho khách hàng của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô. Khoản tiền mua nhà đã được Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô thu tiền theo tiến độ đến thời điểm ngày 07/05/2020 là 23.253.395.500VND (trong đó 22.421.314.000VND là tiền thu được của các năm trước đang theo dõi trên chỉ tiêu "Phải trả ngắn hạn khác" - xem thuyết minh 19).

⁽³⁾ Dự án Nam An Khánh được chuyển nhượng thành công cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản NHTMCP Đại chúng Việt Nam vào ngày 31/12/2020 với giá chuyển nhượng 45.908.600.000VND, lỗ chuyển nhượng 5.044.603.651VND(chi tiết tại thuyết minh 25). Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng trên.

⁽⁴⁾ Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh 0211/2010/HĐHTKD ngày 02/11/2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID ("TID") :
- Mục đích đầu tư: Xây dựng công trình Dolphin Plaza tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội;
- Tổng giá trị hợp đồng: 268.706.631.405 VND, trong đó vốn góp giá trị quyền sử dụng đất là 189.793.800.000 VND và góp bằng tiền là 79.033.520.990 VND;
- Hình thức góp vốn:

- + Theo cam kết trong hợp đồng, Công ty sẽ góp 51.054.259.967 VND. Trong đó, giá trị lợi thế khai thác quyền sử dụng lô đất là 36.060.822.000 VND và giá trị vốn bằng tiền là 14.993.437.967 VND tương ứng với tỷ lệ 19% khoản vốn góp bằng tiền vào dự án;
- + Ngày 18/01/2015, Công ty đã ký kết Phụ lục số 03 kèm theo của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD với TID để rút một phần vốn góp với giá trị 13.953.720.233 VND khỏi dự án dẫn đến tỷ lệ vốn bằng tiền còn lại là 1,6% và tổng giá trị vốn góp còn lại tại Dự án là 37.100.539.734 VND;
- Phân chia lợi ích: Công ty được chia 976 m² sàn thương mại thuộc tầng 2 của Tòa nhà Dolphin Plaza;
- Thanh toán: Công ty đã nhận chuyển nhượng 154m² phần diện tích khu dịch vụ thương mại trị giá 3.527.682.675 VND từ TID theo Phụ lục số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP/HĐ/TID-PVFC Land ký ngày 18/01/2017. Số tiền này được thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh ban đầu.
- Tình trạng dự án: Tính đến 31/12/2020, Dự án Dolphin Plaza chưa bán hết các căn hộ và chưa quyết toán. Vì vậy, Công ty chưa nhận được kết quả phân chia chính thức từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

15. 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 TID	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	4.404.877.396	4.404.877.396	4.347.327.050	4.347.327.050
- Công ty Cổ phần Vật Tư Thép Hà Nội	4.240.131.995	4.240.131.995	4.310.131.995	4.310.131.995
- Công ty TNHH Sen vàng Hoa Lư	2.121.894.156	2.121.894.156	2.121.894.156	2.121.894.156
- Ban Điều Hành DA Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	2.131.235.530	2.131.235.530	1.862.296.530	1.862.296.530
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí OSC	1.002.677.288	1.002.677.288	1.147.677.288	1.147.677.288
- Các đối tượng khác	20.851.314.630	20.851.314.630	22.580.484.651	22.580.484.651
	42.276.361.453	42.276.361.453	43.894.042.128	43.894.042.128

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	VND	VND	VND
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần TID	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	4.347.327.050	4.347.327.050	4.347.327.050	4.347.327.050
- Công ty TNHH Sen Vàng Hoa Lư	2.121.894.156	2.121.894.156	2.121.894.156	2.121.894.156
- Ban Điều Hành DA Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	2.131.235.530	2.131.235.530	1.862.296.530	1.862.296.530
- Các đối tượng khác	15.630.913.644	15.630.913.644	15.275.503.644	15.275.503.644
	31.755.600.838	31.755.600.838	31.131.251.838	31.131.251.838
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	4.016.187.168	4.016.187.168	3.747.248.168	3.747.248.168

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Thành An	-	7.123.701.000
- Công ty Cổ phần Bất động Sản Trần Anh Long An	6.329.410.934	6.329.410.934
- Trương Thị Hương	-	900.000.000
- Các đối tượng khác	393.663.783	683.093.272
	6.723.074.717	15.036.205.206

17. 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	-	-	39.100.449	39.100.449	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	88.580.183	58.841.887	22.678.377	-	124.743.693
Các loại thuế khác	-	-	538.576.509	271.288.245	-	267.288.264
	-	88.580.183	636.518.845	333.067.071	-	392.031.957

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.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	24.953.560.872	13.895.164.181
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.776.796.996	1.984.156.996
	26.730.357.868	15.879.321.177

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	236.684.295	130.181.235
Bảo hiểm xã hội	1.048.508.826	1.162.473.746
Bảo hiểm y tế	14.792.265	54.038.205
Bảo hiểm thất nghiệp	7.981.725	27.610.865
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	240.000.000	240.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	50.283.154.031	72.558.923.784
- Tiền cổ tức phải trả	48.408.768.816	48.408.768.816
- Tiền đặt mua căn hộ ⁽ⁱ⁾	-	22.421.314.000
- Nhận tiền ủy thác mua cổ phiếu ⁽ⁱⁱ⁾	471.000.000	471.000.000
- Các khoản phải trả khác	1.403.385.215	1.257.840.968
	51.831.121.142	74.173.227.835
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
- Tiền cổ tức phải trả	48.408.768.816	48.408.768.816
	48.408.768.816	48.408.768.816

⁽ⁱ⁾ Chi tiết đã được trình bày tại thuyết minh số 14a

⁽ⁱⁱ⁾ Chi tiết đã được trình bày tại thuyết minh số 4a.

20. VAY NGẮN HẠN

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm	53.884.219.504	53.884.219.504	-	38.000.048.846	15.884.170.658	15.884.170.658
- Vay cá nhân	6.121.400.000	6.121.400.000	2.053.902.100	3.208.302.100	4.967.000.000	4.967.000.000
	60.005.619.504	60.005.619.504	2.053.902.100	41.208.350.946	20.851.170.658	20.851.170.658

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay	31/12/2020	01/01/2020
	VND				VND	VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (*)	VND	11,93%	Thế chấp bằng tài sản	Bổ sung vốn lưu động	15.884.170.658	53.884.219.504
- Vay cá nhân	VND	12,60%	Tin chấp	Bổ sung vốn lưu động	4.967.000.000	6.121.400.000
					20.851.170.658	60.005.619.504

(*) Tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm bao gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại lô CT5E, Khu đô thị mới Xuân Phương, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội).

Số vay quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm	15.884.170.658	17.233.008.149	53.884.219.504	6.179.238.734
	15.884.170.658	17.233.008.149	53.884.219.504	6.179.238.734

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(197.571.560.782)	326.304.949.001
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(33.936.241.032)	(33.936.241.032)
Giảm khác	-	-	-	(81.067.017)	(81.067.017)
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(231.588.868.831)	292.287.640.952
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(231.588.868.831)	292.287.640.952
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(67.723.489.085)	(67.723.489.085)
Trả thù lao của Hội đồng quản trị	-	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(299.420.357.916)	224.456.151.867

Căn cứ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 33NQ-DKĐĐ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 06 năm 2020, thông qua tờ trình số 16/TTr-DKĐĐ-HĐQT ngày 27 tháng 04 năm 2020 về báo cáo tình hình chi trả lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2019 và kế hoạch chi trả năm 2020, theo đó, thù lao trả cho HĐQT không trực tiếp điều hành năm 2020 là 108.000.000VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	Tỷ lệ	01/01/2020	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	174.334.750.000	34,87%	174.334.750.000	34,87%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc	25.000.000.000	5,00%	25.000.000.000	5,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000.000	6,79%	33.960.000.000	6,79%
Bà Hà Thị Thông	10.000.000.000	2,00%	10.000.000.000	2,00%
Các cổ đông khác	256.705.250.000	51,34%	256.705.250.000	51,34%
Cộng	500.000.000.000	100%	500.000.000.000	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		
- Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000

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

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	18.344.727.377	18.344.727.377
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.531.782.406	5.531.782.406
	23.876.509.783	23.876.509.783

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

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho Công ty TNHH TAC thuê một phần diện tích thuộc tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza làm văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động số 03/12/2013/HĐ/DKĐĐ ngày 03/12/2013 và phụ lục Hợp đồng số 04 ngày 26/10/2018 với thời hạn 02 năm từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2020. Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	-	835.464.366

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Doanh thu bán bất động sản	5.623.397.754	1.855.196.790
- Doanh thu hoạt động xây lắp	31.670.418.050	31.711.830.242
- Doanh thu cho thuê văn phòng	735.007.086	859.760.098
	38.028.822.890	34.426.787.130

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

	4.019.872.115	27.107.866.933
--	----------------------	-----------------------

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Giá vốn bán bất động sản	5.451.500.000	1.759.500.000
- Giá vốn hoạt động xây lắp	28.935.983.592	31.239.177.243
- Giá vốn cho thuê văn phòng	357.905.373	328.177.923
- Dự phòng Dự án Xuân Phương ⁽¹⁾	50.085.873.427	-
	84.831.262.392	33.326.855.166

Trong đó, giá vốn đối với bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

	244.490.000	2.367.058.628
--	--------------------	----------------------

⁽¹⁾ Đây là khoản dự phòng giảm giá dự án Xuân Phương được trích lập căn cứ theo QĐ số 02/QĐ-DKĐĐ-HĐQT ngày 26/01/2021 của Hội đồng quản trị về việc “Chấp nhận phương án đầu thầu lần 5 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô CT5E Khu đô thị mới Xuân Phương”, theo đó sau 4 lần đấu giá không thành công do không có đối tác quan tâm, Hội đồng quản trị phê duyệt giảm 6% so với giá khởi điểm lần 4 (theo Quyết định số 52/QĐ-DKĐĐ-HĐQT ngày 29/10/2020 của Hội đồng quản trị Công ty) tương đương 121.501.028.257 đồng. Giá khởi điểm lần 5 này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật.

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.706.027.381	10.693.050.617
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính Dự án Nam An Khánh	(5.094.603.659)	-
Khoản lỗ từ chuyển nhượng vốn dự án Nam An Khánh ⁽ⁱ⁾	5.044.603.651	-
Hoàn nhập dự phòng/Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(163.476.101)	9.600.552.944
	11.492.551.272	20.293.603.561

⁽ⁱ⁾ Khoản lỗ chuyển nhượng dự án Nam An Khánh được thuyết minh chi tiết tại thuyết minh 14.

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.094.287.461	6.346.614.070
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	18.187.500	75.075.522
Chi phí khấu hao tài sản cố định	789.477.539	929.390.595
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Trích lập dự phòng	1.210.919.503	8.022.114.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.782.875.982	3.388.315.946
Chi phí khác bằng tiền	975.272.572	135.785.297
	9.875.020.557	18.901.296.390

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(67.723.489.085)	(33.936.241.032)
Các khoản điều chỉnh tăng	11.705.138.863	10.593.063.852
- Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132/2020/NĐ-CP	11.705.138.863	10.593.063.852
Thu nhập chịu thuế TNDN	(56.018.350.222)	(23.343.177.180)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	-	-

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(67.723.489.085)	(33.936.241.032)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(67.723.489.085)	(33.936.241.032)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.354)	(679)

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.785.205.988	17.247.112.006
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	4.091.231.099	12.416.978.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	1.251.105.168	1.395.235.170
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dự phòng	1.210.919.503	8.022.114.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.477.787.263	7.829.950.863
Chi phí khác bằng tiền	1.084.857.916	401.477.719
	34.905.106.937	47.316.869.041

30. 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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.231.849.652	-	1.490.701.215	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	92.798.426.087	(17.476.599.032)	94.286.177.299	(16.265.679.529)
Các khoản cho vay	1.700.000.000	-	-	-
	100.730.275.739	(17.476.599.032)	95.776.878.514	(16.265.679.529)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	20.851.170.658	60.005.619.504
Phải trả người bán, phải trả khác	94.107.482.595	118.067.269.963
Chi phí phải trả	26.730.357.868	15.879.321.177
	141.689.011.121	193.952.210.644

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 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, cho vay 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	6.231.849.652	-	-	6.231.849.652
Phải thu khách hàng, phải thu khác	75.321.827.055	-	-	75.321.827.055
Các khoản cho vay	1.700.000.000	-	-	1.700.000.000
Cộng	83.253.676.707	-	-	83.253.676.707
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.490.701.215	-	-	1.490.701.215
Phải thu khách hàng, phải thu khác	78.020.497.770	-	-	78.020.497.770
Cộng	79.511.198.985	-	-	79.511.198.985

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	20.851.170.658	-	-	20.851.170.658
Phải trả người bán, phải trả khác	94.107.482.595	-	-	94.107.482.595
Chi phí phải trả	26.730.357.868	-	-	26.730.357.868
	141.689.011.121	-	-	141.689.011.121
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	60.005.619.504	-	-	60.005.619.504
Phải trả người bán, phải trả khác	118.067.269.963	-	-	118.067.269.963
Chi phí phải trả	15.879.321.177	-	-	15.879.321.177
	193.952.210.644	-	-	193.952.210.644

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.

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực thu từ đi vay theo khế ước thông thường.

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường.

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

Theo biên bản làm việc ngày 02 tháng 03 năm 2021, giữa Công ty Cổ phần Hasky (Hasky) và Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (PVC Đông Đô) về việc thanh toán công nợ. Hai bên thống nhất Hasky sẽ thanh toán số tiền còn nợ cho PVC Đông Đô tối thiểu 5 tỷ đồng/quý và mỗi tháng trong quý tối thiểu 1 tỷ đồng. Nếu Hasky thực hiện thanh toán 2 tỷ trong tháng 4 năm 2021 thì PVC Đông Đô sẽ rút đơn yêu cầu phá sản tại Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và căn cứ theo tình hình thanh toán các đợt còn lại của Hasky để cân nhắc có hay không tiếp tục thông qua cơ quan Pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của PVC Đông Đô.

Theo thông báo số 14/2021/TB-CNBG ngày 10 tháng 03 năm 2021 về việc trả lời CV số 26/DKĐD-TCKT, Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh- Chi nhánh Bắc Giang (HDBank Bắc Giang) đồng ý với các nội dung của thông báo số 99/2020/TB-HĐXLRR ngày 09 tháng 12 năm 2020. Cụ thể:

- Đồng ý cho khách hàng Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô thanh toán tổng số tiền 61.715.524.382VND để tất toán khoản vay. Trong đó, hạch toán thu nợ gốc 53.884.171.658 đồng, hạch toán thu nợ toàn bộ lãi trong hạn 7.831.352.724VND và giải chấp tài sản theo quy định.
- Đồng ý miễn giảm toàn bộ lãi quá hạn 16.369.154.439 VND và miễn lãi phát sinh kể từ ngày 03/12/2020 cho đến ngày khách hàng tất toán khoản nợ (số liệu tạm tính đến ngày 02/12/2020), điều kiện Công ty Cổ phần Dầu

khí Đông Đô phải thực hiện thanh toán trong vòng 45 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này. Sau thời hạn trên, nếu công ty không thanh toán, HDBank Bắc Giang sẽ tiến hành khởi kiện để thu hồi nợ theo quy định.

Ngoài ra, 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. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
Doanh thu bán hàng		4.019.872.115	27.107.866.933
- Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	4.019.872.115	25.279.027.061
- Ban điều hành các dự án của Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	-	514.540.933
- Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	-	952.591.822
- Công ty Cổ phần Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	-	361.707.117
Mua hàng hóa, dịch vụ		244.490.000	2.367.058.628
- Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	244.490.000	966.664.527
- Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	-	1.400.394.101

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		21.753.686.707	20.472.260.891
- Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	Cổ đồng sáng lập	200.000.000	200.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đồng sáng lập	7.830.000.000	7.830.000.000
- Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	9.537.987.478	6.716.128.151
- Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	2.453.487.908	3.993.921.419
- Ban điều hành các dự án của Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	1.334.333.492	1.334.333.492
- Công ty Cổ phần Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	Công ty con của Cổ đồng sáng lập	397.877.829	397.877.829

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn		4.016.187.168	3.747.248.168
- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập	341.888.027	341.888.027
- Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	2.131.235.530	1.862.296.530
- Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	1.540.433.511	1.540.433.511
- Ban điều hành các dự án của Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	Đơn vị trực thuộc Công ty mẹ	2.630.100	2.630.100
Trả trước cho người bán		132.470.851	133.927.721
- Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	Cổ đông sáng lập	124.416.000	124.416.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập	8.054.851	9.511.721
Phải thu ngắn hạn khác		-	20.000.000
- Tổng Công ty Cổ Phần Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam	Cổ đông sáng lập	-	20.000.000

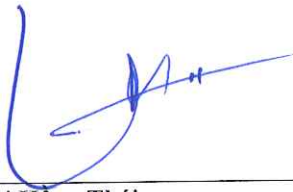
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu lao, lương và thu nhập khác của thành viên HĐQT, Tổng giám đốc và người quản lý khác:

	Chức danh	Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm cựu phó giám đốc	292.603.448	486.919.966
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc	260.086.691	453.823.641
Ông Phan Minh Tâm	Cựu thành viên HĐQT kiêm giám đốc	316.935.189	524.158.133
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Vũ Hoàng	Cựu Chủ tịch HĐQT	37.637.873	552.149.010
Ông Hoàng Hữu Tâm	Cựu thành viên HĐQT kiêm cựu Phó giám đốc	232.043.654	566.912.398
Ông Ngô Duy Chính	Phó giám đốc	183.471.632	-
Ông Bùi Hồng Thái	Kế toán trưởng	207.810.124	256.752.077

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh 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 Deloitte Việt Nam kiểm toán.



Bùi Hồng Thái
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021



Bùi Hồng Thái
Kế toán trưởng



Phan Minh Tâm
Giám đốc

