

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 26

TR
D

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, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Ngọc Lân	Chủ tịch
Ông Phạm Vũ Hoàng	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên
Bà Lã Thị Lan	Ủy viên
Ông Hoàng Hữu Tâm	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hữu Tâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc
Ông Phạm Vũ Hoàng	Phó Giám đốc
Ông Phan Minh Tâm	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2017)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017



Số: 685 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các 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 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2017, từ trang 4 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 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 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.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 16 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, khoản đầu tư của Công ty vào dự án Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội ("Dự án Dolphin Plaza") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 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, với tổng giá trị vốn góp của Công ty là 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 góp là 14.993.437.967 VND tương ứng với tỷ lệ 19% tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án Dolphin Plaza. Ngày 18 tháng 01 năm 2015, Công ty đã ký Phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên với Công ty Cổ phần TID để rút một phần vốn đã góp vào dự án này với giá trị là 13.953.720.000 VND. Tỷ lệ tham gia góp vốn đầu tư của Công ty vào Dự án Dolphin Plaza sau khi rút một phần vốn theo Phụ lục hợp đồng còn 1,6%. Ngày 18 tháng 01 năm 2017, Công ty Cổ phần TID và Công ty đã ký Phụ lục số 04 Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP308/HĐ/TID-PVFCLAND ngày 02 tháng 11 năm 2010. Theo phụ lục hợp đồng này, Công ty Cổ phần TID sẽ chuyển nhượng cho Công ty phần diện tích khu dịch vụ thương mại có diện tích 111 m² trị giá là 3.527.682.675 VND và Công ty được quyền thanh toán số tiền này bằng cách bù trừ công nợ với hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Dự án Dolphin Plaza chưa bán được hết các căn hộ và quyết toán để phân chia kết quả đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng cho khoản đầu tư vào Dự án này hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, mặc dù tài sản ngắn hạn cao hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 34.574.416.939 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 9.682.293.781 VND), tuy nhiên Công ty có lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 với số tiền là 158.245.629.265 VND (lỗ lũy kế tại 31 tháng 12 năm 2015 là 159.153.325.137 VND), lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày bị âm 13.388.123.952 VND (năm 2015: âm 38.063.203.139 VND). Các yếu tố nêu trên dẫn đến nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2013-001-1

**Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 24 tháng 3 năm 2017
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Lương Tâm
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2303-2013-001-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		194.516.379.117	171.818.389.361
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.111.467.708	5.533.723.676
1. Tiền	111		1.224.467.708	3.033.723.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.887.000.000	2.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	6.576.320.000	4.462.940.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.280.780.000	7.280.780.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(704.460.000)	(2.817.840.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		105.704.812.890	118.319.738.530
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	91.726.735.175	106.973.259.177
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.902.587.256	5.300.814.387
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	16.083.736.400	13.203.910.907
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(7.008.245.941)	(7.158.245.941)
IV. Hàng tồn kho	140	10	46.068.957.680	11.749.696.299
1. Hàng tồn kho	141		46.068.957.680	11.749.696.299
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.054.820.839	31.752.290.856
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		168.200.985	67.950.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.633.224.354	5.430.945.356
3. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	26.253.395.500	26.253.395.500
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		376.876.463.579	400.860.890.865
I. Tài sản cố định	220		22.809.975.896	23.229.711.791
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	22.809.975.896	23.229.711.791
- Nguyên giá	222		30.043.589.964	29.134.992.237
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.233.614.068)	(5.905.280.446)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		140.846.000	140.846.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(140.846.000)	(140.846.000)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	13.329.554.719	28.146.748.223
- Nguyên giá	231		14.509.362.096	29.268.633.524
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.179.807.377)	(1.121.885.301)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		174.521.264.205	180.505.301.012
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	174.521.264.205	180.505.301.012
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	32.037.713.635	34.925.386.454
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		49.328.000.000	50.134.420.238
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(17.290.286.365)	(15.209.033.784)
V. Tài sản dài hạn khác	260		134.177.955.124	134.053.743.385
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		124.211.739	-
2. Tài sản dài hạn khác	268	16	134.053.743.385	134.053.743.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		571.392.842.696	572.679.280.226

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		205.761.962.178	207.956.095.580
I. Nợ ngắn hạn	310		159.941.962.178	162.136.095.580
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	40.417.031.591	10.266.413.033
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		15.517.618.248	2.471.620.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	125.543.942	59.141.783
4. Phải trả người lao động	314		2.250.772.294	704.393.624
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	11.313.975.550	4.697.042.127
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	81.924.694.850	142.128.639.062
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	7.290.679.752	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.101.645.951	1.808.845.951
II. Nợ dài hạn	330		45.820.000.000	45.820.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	45.820.000.000	45.820.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		365.630.880.518	364.723.184.646
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	365.630.880.518	364.723.184.646
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.344.727.377	18.344.727.377
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.531.782.406	5.531.782.406
4. Lỗ lũy kế	421		(158.245.629.265)	(159.153.325.137)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(159.153.325.137)	(138.076.178.468)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ) năm nay	421b		907.695.872	(21.077.146.669)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		571.392.842.696	572.679.280.226

001
CƠ
HỮU
EL
TỆ
ĐÀ



Nguyễn Thị Tâm
 Người lập biểu



Trần Trung Kiên
 Kế toán trưởng





Hoàng Hữu Tâm
 Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	74.835.092.167	107.893.469.202
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		74.835.092.167	107.893.469.202
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	70.160.297.150	101.164.079.156
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.674.795.017	6.729.390.046
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		41.542.458	14.105.451
7. Chi phí tài chính	22	27	6.146.717.206	12.648.550.790
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.027.875.556	4.163.290.281
8. Chi phí bán hàng	25		15.800.000	700.716.142
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.449.713.199	14.274.049.250
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(10.895.892.930)	(20.879.820.685)
11. Thu nhập khác	31		18.340.181.581	120.126.800
12. Chi phí khác	32		6.468.592.779	317.452.784
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40	28	11.871.588.802	(197.325.984)
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		975.695.872	(21.077.146.669)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	-	-
16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		975.695.872	(21.077.146.669)
17. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	30	20	(422)


 Nguyễn Thị Tâm
 Người lập biểu


 Trần Trung Kiên
 Kế toán trưởng


 Hoàng Hữu Tâm
 Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01	975.695.872	(21.077.146.669)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.918.625.339	2.211.258.743
Các khoản dự phòng	03	(182.127.419)	(10.076.907.581)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.748.245.309)	1.265.765.714
Chi phí lãi vay	06	6.027.875.556	4.163.290.281
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	5.991.824.039	(23.513.739.512)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(29.255.535.176)	(70.793.762.358)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(34.319.261.381)	86.685.414.626
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	44.487.311.290	1.452.441.769
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(224.462.724)	257.323.452
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(31.736.283.120)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(342.597.996)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(68.000.000)	(72.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(13.388.123.952)	(38.063.203.139)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.039.488.927)	(582.307.866)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	5.017.683.532	12.585.708.597
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	655.451.169	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.041.542.458	14.105.451
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	5.675.188.232	12.017.506.182
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.290.679.752	45.820.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(14.818.448.863)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.290.679.752	31.001.551.137
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50	(422.255.968)	4.955.854.180
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.533.723.676	577.869.496
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60)	70	5.111.467.708	5.533.723.676

Nguyễn Thị Tâm
 Người lập biểu

Trần Trung Kiên
 Kế toán trưởng

Hoàng Hữu Tâm
 Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

= 01 1 H T A 1 P 11



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017950 ngày 15 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên Sàn chứng khoán UPCoM (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch PFL từ ngày 25 tháng 5 năm 2015.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 71 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 65).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- 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, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;
- Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ loại khoáng sản 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Y
U
H
T
E
M
H

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, mặc dù tài sản ngắn hạn cao hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 34.574.416.939 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 9.682.293.781 VND), tuy nhiên Công ty có lỗ lũy kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 với số tiền là 158.245.629.265 VND (lỗ lũy kể tại 31 tháng 12 năm 2015 là 159.153.325.137 VND), lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày bị âm 13.388.123.952 VND (năm 2015 là âm 38.063.203.139 VND), dẫn đến quan ngại về khả năng tạo tiền của Công ty để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn thanh toán. Khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới hoàn toàn phụ thuộc vào việc Công ty có thể thu hồi được các khoản công nợ, thu hồi được vốn góp đầu tư hoặc bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Trường hợp trong 12 tháng tới Công ty không huy động được nguồn vốn đầu tư/tài trợ từ các nguồn tài chính khác nhau để thực hiện đầu tư các dự án thì Công ty sẽ tạm thời giãn tiến độ triển khai đầu tư các dự án bất động sản hoặc tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng lại các dự án phù hợp.
- Các khoản nợ ngắn hạn (mã số 310 trên bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 tháng 2016 bao gồm 57.149.519.116 VND là tiền cổ tức phải trả cho các cổ đông của Công ty. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng sẽ nhận được sự hỗ trợ của các cổ đông bằng việc không phải chi trả ngay khoản phải trả cổ tức nêu trên trong ngắn hạn. Trong trường hợp phải thanh toán khoản cổ tức này trong vòng 12 tháng tới, Công ty sẽ huy động tiền từ các nguồn tài chính khác nhau để thanh toán khoản cổ tức.
- Công ty đã đề ra chủ trương và thực hiện các biện pháp cắt giảm, tiết kiệm chi phí quản lý, hoạt động cũng như đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh xây lắp để tạo doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong 12 tháng tới.
- Đồng thời, Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác và đầu tư khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Đầu tư khác phản ánh các khoản hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty được phân chia sản phẩm hoặc lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp. Các khoản đầu tư này sẽ được trình bày trên khoản mục tài sản ngắn hạn khác và tài sản dài hạn khác trên báo cáo tài chính, tùy thuộc vào kỳ hạn của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để thu thập các thông tin liên quan đến các khoản đầu tư tài chính dài hạn để xem xét lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn. Tuy nhiên:

MINH H.

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế mà Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính đã kiểm toán của các đơn vị này thì Công ty sẽ đánh giá và xem xét lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn theo báo cáo tài chính trước kiểm toán. Các đơn vị mà Công ty không thể thu thập được thông tin tài chính cần thiết để đánh giá khả năng suy giảm giá trị được trình bày theo giá gốc. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- Đối với các khoản đầu tư khác là các khoản góp vốn đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư: Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách cẩn trọng và tin tưởng rằng giá trị của các khoản đầu tư tài chính dài hạn không bị suy giảm do hầu hết các khoản đầu tư mới đang ở giai đoạn bắt đầu triển khai dự án, các dự án này là đầu tư dài hạn và có triển vọng tốt về trung, dài hạn, các khoản lỗ (nếu có) nằm trong kế hoạch và không đáng kể. Vì vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn này. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán 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.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

Tài sản cố định hữu hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản lỗ mang sang có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm kể từ năm phát sinh. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	360.883.643	426.867.052
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	863.584.065	2.606.856.624
Các khoản tương đương tiền	3.887.000.000	2.500.000.000
	5.111.467.708	5.533.723.676

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
I. Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.280.780.000	(704.460.000)	7.280.780.000	(2.817.840.000)
Chứng khoán kinh doanh	7.280.780.000	(704.460.000)	7.280.780.000	(2.817.840.000)
- Tổng giá trị cổ phiếu	7.280.780.000	(704.460.000)	7.280.780.000	(2.817.840.000)
+ Trong đó Cổ phiếu PTL (a)	6.809.780.000	(704.460.000)	6.809.780.000	(2.817.840.000)
II. Đầu tư tài chính dài hạn	49.328.000.000	(17.290.286.365)	50.134.420.238	(15.209.033.784)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49.328.000.000	(17.290.286.365)	50.134.420.238	(15.209.033.784)
- Đầu tư vào đơn vị khác	49.328.000.000	(17.290.286.365)	50.134.420.238	(15.209.033.784)
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội (b)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (c)	26.000.000.000	(3.293.379.197)	26.000.000.000	(2.746.002.907)
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng (d)	328.000.000	-	1.134.420.238	-
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh (e)	20.000.000.000	(13.996.907.168)	20.000.000.000	(12.463.030.877)

- Khoản đầu tư mua 2.348.200 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (mã PTL).
- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội tương đương 300.000 cổ phần, chiếm 11,9% vốn điều lệ.
- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú Đạt) với tổng số tiền là 26 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ.
- Theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng ngày 10 tháng 5 năm 2016 về việc giảm vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng sẽ giảm vốn điều lệ công ty xuống còn 5 tỷ VND và trả lại vốn góp cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ vốn góp hiện hành.

UT
 C
 RÁC
 DI
 V
 NG

- e. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh với tổng số tiền là 20 tỷ VND, tương đương 10,5% vốn điều lệ.

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cần được trình bày. Tuy nhiên, ngoại trừ các khoản chứng khoán kinh doanh có giao dịch tích cực trên thị trường chứng khoán (bao gồm cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí - mã PTL), Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này do thiếu thông tin về giá tham chiếu trên thị trường nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Phải thu từ khách hàng	81.513.881.727	106.773.259.177
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phúc Thịnh	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (a), (b)	11.618.954.591	14.935.425.756
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (a)	3.450.000.000	3.450.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (a)	1.897.500.000	1.897.500.000
Công ty Cổ phần TID (c)	19.604.536.064	19.604.536.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vịnh Nha Trang (d)	20.000.000.000	-
Các đối tượng khác	24.942.891.072	6.885.797.357
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	10.212.853.448	200.000.000
	91.726.735.175	106.973.259.177

- (a) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến giá trị thương quyền mà ba đơn vị này phải trả cho Công ty 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, theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 61/2009/BCC ngày 25 tháng 12 năm 2009. Ngày 22 tháng 4 năm 2014, các thành viên góp vốn thực hiện dự án đã thống nhất thành lập một công ty cổ phần theo tỷ lệ vốn góp của các bên trong dự án để tiếp tục thực hiện dự án và chấp nhận giá trị thương quyền phải trả PVC Đông Đô trong dự án này theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết.
- (b) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long liên quan đến Hợp đồng thi công xây lắp số 15/2015/HĐKT-PL ngày 31 tháng 3 năm 2015 tại dự án Dragon Parc Villa.
- (c) Phản ánh khoản phải thu về tiền hoa hồng môi giới liên quan hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản bán 35 căn hộ thuộc Dự án Dolphin Plaza với Công ty Cổ phần TID ("TID"). Tỷ lệ hoa hồng môi giới được hưởng là 10% trên giá trị hợp đồng mua bán căn hộ trước thuế, TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng với tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi Công ty bán hết các căn hộ theo hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã bàn giao 20 căn hộ cho các khách hàng. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty sẽ bán hết các căn hộ theo hợp đồng và không có các thay đổi về mức hoa hồng được hưởng, theo đó, không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi số tiền 19.604.536.064 VND phải thu khách hàng nêu trên và không phải lập dự phòng cho khoản phải thu này.

101
01
+NH
EL
HỆ
/01

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM (a)	23.253.395.500	23.253.395.500
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí (b)	3.000.000.000	3.000.000.000
	26.253.395.500	26.253.395.500

(a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 20/2010/HĐGV-BMM ngày 24 tháng 3 năm 2010 và Hợp đồng góp vốn đầu tư số 21/2010/HĐGV-BMM ngày 25 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại BMM. Theo nội dung các Hợp đồng này, Công ty có quyền được mua sản các căn hộ tại chung cư BMM. Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã ký kết các hợp đồng để chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư BMM cho khách hàng với giá bán không thấp hơn giá gốc và đang làm thủ tục thanh lý hợp đồng góp vốn với chủ đầu tư. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp vào dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

(b) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí với tổng số tiền là 3 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ của công ty này. Theo Nghị quyết số 05/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2013, Công ty sẽ tìm đối tác để chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Ngoài ra, Ban Giám đốc đã đánh giá thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thu về từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư không thấp hơn giá gốc, do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Mặc dù chưa chuyển nhượng được các khoản góp vốn nêu trên trong năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đang tích cực tìm kiếm các đối tác phù hợp để chuyển nhượng các khoản góp vốn này. Theo đó, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 của các khoản vốn góp này được trình bày ở khoản mục "Tài sản ngắn hạn khác" trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là phù hợp.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	22.763.180.756	-	2.679.603.376	3.692.208.105	29.134.992.237
Mua trong năm	-	62.000.000	846.597.727	-	908.597.727
Số dư cuối năm	22.763.180.756	62.000.000	3.526.201.103	3.692.208.105	30.043.589.964
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	1.394.912.856	-	2.679.603.376	1.830.764.214	5.905.280.446
Khấu hao trong năm	575.494.780	-	132.357.542	620.481.300	1.328.333.622
Số dư cuối năm	1.970.407.636	-	2.811.960.918	2.451.245.514	7.233.614.068
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	21.368.267.900	-	-	1.861.443.891	23.229.711.791
Tại ngày cuối năm	20.792.773.120	62.000.000	714.240.185	1.240.962.591	22.809.975.896

500
T
H
T
T
VAI
TP.

Nguyên giá các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.269.404.990 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 2.985.486.824 VND).

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

NGUYÊN GIÁ	Văn phòng cho thuê VND
Số dư đầu năm	29.268.633.524
Thanh lý	(14.759.271.428)
Số dư cuối năm	14.509.362.096
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	1.121.885.301
Trích khấu hao trong năm	590.291.717
Thanh lý	(532.369.641)
Số dư cuối năm	1.179.807.377
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	28.146.748.223
Tại ngày cuối năm	13.329.554.719

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Bù trừ	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	9.270.242.346	-	9.240.299.572	29.942.774
Thuế thu nhập cá nhân	59.141.783	65.623.237	29.163.852	-	95.601.168
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	59.141.783	9.339.865.583	33.163.852	9.240.299.572	125.543.942

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tại ngày đầu năm	180.505.301.012	180.344.469.146
Tăng trong năm	130.891.200	160.831.866
Chuyển nhượng Khu đô thị Dầu khí Đức Giang	(6.114.928.007)	-
Tại ngày cuối năm	174.521.264.205	180.505.301.012



Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chi tiết theo công trình như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Xuân Phương	171.546.391.924	171.546.391.924	171.415.500.724	171.415.500.724
Dự án Khu đô thị Dầu khí Đức Giang	-	-	6.114.928.007	6.114.928.007
Các dự án khác	2.974.872.281	2.974.872.281	2.974.872.281	2.974.872.281
	174.521.264.205	174.521.264.205	180.505.301.012	180.505.301.012

Các chi phí phát sinh liên quan đến các dự án nói trên được hạch toán vào khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên bản cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là phù hợp với bản chất và kế hoạch của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 và đến ngày phát hành báo cáo tài chính này là nhằm mục đích hình thành tài sản cố định của Công ty thay vì mục đích để bán.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 21, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại lô đất CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Nam An Khánh (a)	50.953.203.651	50.953.203.651
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (b)	37.100.539.734	37.100.539.734
Góp vốn đầu tư vào Dự án Hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long (c)	46.000.000.000	46.000.000.000
	134.053.743.385	134.053.743.385

- (a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Khu chung cư cao cấp dịch vụ hỗn hợp - khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" theo Hợp đồng số 2607/HĐCNVG-PVFC Land-IMICO ngày 26 tháng 7 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO.
- (b) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 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 với tổng giá trị vốn góp là 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 góp là 14.993.437.967 VND. Theo nội dung Hợp đồng, ba bên thỏa thuận cùng đầu tư vốn để thực hiện Dự án "Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội". Tại ngày 18 tháng 01 năm 2015, Công ty đã ký kết Phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010 với Công ty Cổ phần TID để rút một phần vốn đã góp với giá trị là 13.953.720.000 VND khỏi dự án. Tỷ lệ tham gia góp vốn của Công ty vào dự án này sau khi rút một phần vốn giảm từ 19% xuống còn 1,6%. Ngày 18 tháng 01 năm 2017, Công ty Cổ phần TID và Công ty đã ký Phụ lục số 04 Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP308/HĐ/TID-PVFC LAND ngày 02 tháng 11 năm 2010. Theo phụ lục hợp đồng này, Công ty Cổ phần TID sẽ chuyển nhượng cho Công ty phần diện tích khu dịch vụ thương mại có diện tích 111m² trị giá là 3.527.682.675 VND và Công ty được quyền thanh toán số tiền này bằng cách bù trừ công nợ với hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010.



(c) Khoản tiền góp vốn để thực hiện đầu tư vào Dự án "Đầu tư hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long" theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2010/HĐHTKD/PVC5-PVFC Land ngày 26 tháng 11 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình và Phụ lục số 01 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2010/HĐHTKD/PVC5-PVFC Land ngày 14 tháng 01 năm 2011. Theo nội dung của Phụ lục này, Công ty tiến hành đầu tư vào Dự án và khi Dự án được quyền chuyển nhượng, Công ty được quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Dự án với diện tích đất ở là 110.000 m² và 20.000 m² với diện tích đất dịch vụ.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	trả nợ
a. Phải trả khách hàng	40.004.794.164	40.004.794.164	8.885.131.730	8.885.131.730
Công ty Cổ phần TID	3.749.539.016	3.749.539.016	3.806.350.978	3.806.350.978
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	12.525.871.214	12.525.871.214	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phúc Minh	8.838.850.031	8.838.850.031	-	-
Công ty TNHH Sen Vàng Hoa Lư	3.437.308.432	3.437.308.432	-	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 12	300.000.000	300.000.000	2.218.281.770	2.218.281.770
Phải trả cho các đối tượng khác	11.153.225.471	11.153.225.471	2.860.498.982	2.860.498.982
b. Phải trả khách hàng bên liên quan (Xem Thuyết minh số 32)	412.237.427	412.237.427	1.381.281.303	1.381.281.303
	40.417.031.591	40.417.031.591	10.266.413.033	10.266.413.033

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay	10.004.033.334	3.976.157.778
Khác	1.309.942.216	720.884.349
	11.313.975.550	4.697.042.127

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	60.000.000.000
Cổ tức phải trả	57.149.519.116	57.649.519.116
Các đối tượng khác	24.775.175.734	24.479.119.946
	81.924.694.850	142.128.639.062

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (i)	7.290.679.752	-
	7.290.679.752	-

(i) Thể hiện các khoản vay ngắn hạn trong vòng 6 tháng với Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (i)	45.820.000.000	45.820.000.000
	45.820.000.000	45.820.000.000

(i) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (HD Bank Hoàn Kiếm) dưới hình thức hợp đồng tín dụng trung và dài hạn với số tiền 45.820.000.000 VND. Theo hợp đồng vay số 0055/15/HĐTDTDH-DN/020. Khoản vay có thời hạn vay từ ngày 23 tháng 3 năm 2015 đến ngày 23 tháng 3 năm 2018, mục đích để bù đắp vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2010/HĐHTKD/PVC5-PVFC Land. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại lô CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất số BO 888815, trị giá 105 tỷ VND do PVC Đông Đô sở hữu.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu như sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trong năm thứ hai	45.820.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	45.820.000.000
	45.820.000.000	45.820.000.000

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp của</u> <u>chủ sở hữu</u> VND	<u>Quỹ khác</u> <u>thuộc vốn</u> <u>chủ sở hữu</u> VND	<u>Quỹ đầu tư</u> <u>phát triển</u> VND	<u>(Lỗ) lũy kế</u> VND	<u>Tổng</u> VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(138.004.178.468)	385.872.331.315
(Lỗ) trong năm	-	-	-	(21.077.146.669)	(21.077.146.669)
Giảm khác	-	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(159.153.325.137)	364.723.184.646
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	975.695.872	975.695.872
Giảm khác	-	-	-	(68.000.000)	(68.000.000)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(158.245.629.265)	365.630.880.518

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Vốn đã góp			
			Số cuối năm		Số đầu năm	
	'000 VND	%	'000 VND	Tỷ lệ %	'000 VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	180.129.750	36,03	174.334.750	34,87	174.334.750	34,87
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	65.000.000	13,00	25.000.000	5,00	25.000.000	5,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79
Bà Hà Thị Thông	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00
Các cổ đông khác	210.910.250	42,18	256.705.250	51,34	256.705.250	51,34
	500.000.000	100	500.000.000	100	500.000.000	100

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành	50.000.000	50.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	50.677.984.743	31.175.796.091
Doanh thu kinh doanh bất động sản	14.835.171.428	75.122.909.477
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	9.321.935.996	1.594.763.634
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan (Xem Thuyết minh số 32)	32.556.378.536	-
Doanh thu từ các khách hàng khác	42.278.713.631	107.893.469.202
	74.835.092.167	107.893.469.202

12
N
H
T
A

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp (i)	47.171.231.896	29.927.855.346
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.226.901.787	70.440.281.021
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.762.163.467	795.942.789
	<u>70.160.297.150</u>	<u>101.164.079.156</u>

(i) Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, các hợp đồng xây lắp của Công ty chưa hoàn thành và quyết toán với các chủ đầu tư nên giá vốn hoạt động xây lắp được ước tính theo dự toán chi phí của Công ty tương ứng với doanh thu đã ghi nhận.

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.759.215.354	419.722.149
Chi phí nhân công	9.449.283.216	4.085.051.162
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.918.625.339	2.211.258.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.100.237.847	1.019.462.747
Chi phí khác	1.303.398.909	5.185.213.380
	<u>90.530.760.665</u>	<u>12.920.708.181</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.027.875.556	4.163.290.281
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng	150.969.069	1.279.871.165
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(32.127.419)	7.205.202.729
Chi phí tài chính khác	-	186.615
	<u>6.146.717.206</u>	<u>12.648.550.790</u>

28. THU NHẬP KHÁC/CHI PHÍ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng dự án Khu đô thị Dầu khí Đức Giang	12.066.890.175	-
Thu nhập khác	158.363.399	120.126.800
	<u>12.225.253.574</u>	<u>120.126.800</u>
Chi phí khác	353.664.772	317.452.784
	<u>353.664.772</u>	<u>317.452.784</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<u>11.871.588.802</u>	<u>(197.325.984)</u>

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	975.695.872	(21.077.146.669)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(975.695.872)	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	353.664.772	-
Chuyển lỗ	(1.329.360.644)	-
Thu nhập chịu thuế	-	(21.077.146.669)
Thuế suất thông thường	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

30. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	975.695.872	(21.077.146.669)
Lãi/(lỗ) để tính lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND)	975.695.872	(21.077.146.669)
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND)	20	(422)

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT ĐẦU TƯ

<u>Tên dự án</u>	<u>Số vốn cam kết góp</u>	<u>Số vốn đã góp đến ngày 31/12/2016</u>	<u>Số vốn còn phải góp theo cam kết</u>
	VND	VND	VND
Dự án Đầu tư Hạ tầng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long	224.583.772.500	46.000.000.000	178.583.772.500
Tổng cộng	224.583.772.500	46.000.000.000	178.583.772.500

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	Công ty con của PVC
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc của PVC
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	Đơn vị trực thuộc của PVC
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc của PVC

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng	32.556.378.536	-
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	14.165.663.470	-
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	7.030.785.207	-
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	11.359.929.859	-
Mua hàng	63.954.000	1.581.266.613
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	63.954.000	1.581.266.613
Thu nhập của Ban Giám đốc trong năm		
Thu nhập của Ban Giám đốc	981.012.110	935.266.002



Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Góp vốn hợp tác đầu tư	46.000.000.000	46.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	46.000.000.000	46.000.000.000
Phải thu khách hàng	10.212.853.448	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	200.000.000	200.000.000
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	8.892.904.071	-
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	1.119.949.377	-
Nhận ứng trước từ khách hàng	13.554.186.756	2.000.000.000
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	8.384.824.496	-
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	5.169.362.260	-
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	2.000.000.000
Phải trả người bán	412.237.427	1.381.281.303
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	341.888.027	341.888.027
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	70.349.400	1.039.393.276
Cổ tức phải trả	23.842.904.116	24.342.904.116
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	15.704.792.955	16.204.792.955
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	4.402.511.161	4.402.511.161
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.735.600.000	3.735.600.000



Nguyễn Thị Tâm
 Người lập biểu



Trần Trung Kiên
 Kế toán trưởng




Hoàng Hữu Tâm
 Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017