

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**  
Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng  
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 40

28-C  
TY  
HỮU M  
ĐỊNH  
NAM  
- TP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

<i>Hội đồng quản trị</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch
Ông Hoàng Quốc Khánh	Ủy viên
Ông Trương Sỹ Minh	Ủy viên
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Ủy viên
Ông Đinh Ngọc Bình	Ủy viên
<i>Ban Tổng giám đốc</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Đinh Ngọc Bình	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Đắc Tuấn	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 29/12/2016)
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Phó Tổng giám đốc
Ông Vũ Hồng Việt	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 23/6/2016)

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất này hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của công ty không được đảm bảo; 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 hợp nhất. Ban Tổng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, Tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng  
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ



**Đinh Ngọc Bình**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017



Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2017

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 03 năm 2017, từ trang 07 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như trình bày tại mục V.4 và V.5 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa xem xét, đánh giá khả năng thu hồi để trích lập dự phòng phải thu khó đòi của một số khoản trả trước cho người bán và phải thu khác đã tồn đọng quá 3 năm với giá trị tương ứng tại ngày 31/12/2016 lần lượt là 2,9 tỷ đồng và 23,3 tỷ đồng mà theo chúng tôi cần được trích lập cho phù hợp với Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Nếu khoản công nợ trên được Công ty trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2016 thì chi phí và lỗ lũy kế sẽ tăng lên với giá trị tương ứng.



# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

- Như đã trình bày tại mục V.9 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2016 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 và dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, TP Hồ Chí Minh với tổng giá trị ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất là khoảng 102,5 tỷ đồng. Với các tài liệu được cung cấp, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này và các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty hay không.
- Như đã trình bày tại mục V.17 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao 141 căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 45,1 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 31/12/2016 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.
- Công ty chưa thực hiện phân bổ lợi thế thương mại mà theo chúng tôi là cần được phân bổ cho phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tin này cho thấy rằng nếu lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí trong kỳ thì khoản mục Lợi thế thương mại sẽ giảm, lỗ lũy kế sẽ tăng lên tương ứng với giá trị là 4.611.250.000 đồng và lãi trên cổ phiếu sẽ giảm 93 đồng.
- Trong năm, Công ty ghi nhận khoản công nợ phải trả Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam với giá trị 13.473.299.447 đồng vào thu nhập khác do không phải thanh toán. Tuy nhiên chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ các hồ sơ tài liệu liên quan đến khoản công nợ này. Theo đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về việc ghi nhận nêu trên cũng như ảnh hưởng của chúng đến báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của công ty.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016, 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 nhân mạng

- Như trình bày tại mục VIII.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Hưng Thịnh Phát) đã gửi đơn kiện Công ty với lý do chấm dứt Hợp đồng số 110/2011/HĐTTMG-PVL về việc phân phối độc quyền các căn hộ dự án PetroVietnam Landmark trước thời hạn. Hưng Thịnh Phát yêu cầu Công ty bồi thường vi phạm hợp đồng với số tiền khoảng 19,2 tỷ đồng. Ngày 31 tháng 7 năm 2014, Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm có thông báo về việc kháng cáo của Hưng Thịnh Phát, kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại số 08/2014/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2014 của Tòa án Nhân dân huyện Từ Liêm (nay là Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình chuẩn bị các tài liệu, thủ tục pháp lý cho phiên xét xử phúc thẩm với Hưng Thịnh Phát.
- Như trình bày tại mục VIII.1b của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lạm dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Công ty với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.



  
Phạm Ngọc Toàn

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Nguyễn Thị Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2013-034-1





Mẫu số B 01- DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2016	01/01/2016
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>395.419.375.745</b>	<b>421.486.196.233</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.532.929.433</b>	<b>3.946.331.226</b>
1 Tiền	111	V.1	5.532.929.433	3.946.331.226
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>368.642.963.030</b>	<b>400.855.875.133</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.337.601.889	3.980.809.632
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	333.847.147.470	368.872.180.864
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	57.851.842.629	59.205.299.147
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(31.393.628.958)	(31.202.414.510)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1 Hàng tồn kho	141		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.243.483.282</b>	<b>16.683.989.874</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	2.135.908	172.300
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.623.801.575	10.055.765.105
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	6.617.545.799	6.628.052.469
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>663.977.621.599</b>	<b>468.969.737.964</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
6 Phải thu dài hạn khác	216		-	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.429.036.570</b>	<b>191.062.906</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.429.036.570	191.062.891
- Nguyên giá	222		5.176.549.400	4.506.021.141
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.747.512.830)	(4.314.958.250)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.7	-	15
- Nguyên giá	228		110.000.000	110.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(110.000.000)	(109.999.985)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>485.629.407.456</b>	<b>307.623.254.860</b>
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	485.629.407.456	307.623.254.860
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>121.567.877.590</b>	<b>121.347.052.717</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		114.493.675.019	114.493.675.019
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		26.000.000.000	26.000.000.000
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(18.925.797.429)	(19.146.622.302)
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>55.351.299.983</b>	<b>39.808.367.481</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	31.454.989.495	15.912.056.993
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	71.518.821	71.518.821
5 Lợi thế thương mại	269		23.824.791.667	23.824.791.667
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.059.396.997.344</b>	<b>890.455.934.197</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>738.811.935.256</b>	<b>576.507.106.816</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>628.789.676.397</b>	<b>466.214.123.865</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	81.510.526.020	86.125.589.334
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	457.617.293.264	280.792.114.174
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	220.512.404	117.839.345
4 Phải trả người lao động	314		4.588.312.347	4.779.671.899
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	31.772.793.994	31.716.489.883
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	23.998.988.368	26.201.169.230
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	29.080.000.000	36.480.000.000
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.250.000	1.250.000
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>110.022.258.859</b>	<b>110.292.982.951</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	834.732.612	1.105.456.704
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.16	64.000.000.000	64.000.000.000
12 Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17	45.187.526.247	45.187.526.247
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>320.585.062.088</b>	<b>313.948.827.381</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>320.585.062.088</b>	<b>313.948.827.381</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(192.090.850.667)	(198.727.085.374)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(198.691.622.314)	(175.218.076.286)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		6.600.771.647	(23.509.009.088)
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.059.396.997.344</b>	<b>890.455.934.197</b>

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tổng Giám đốc

Người lập

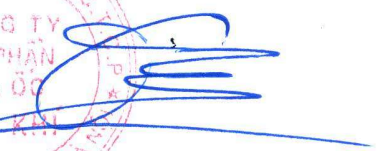
Kế toán trưởng



Vũ Thị Nhân



Nguyễn Xuân Việt

Đinh Ngọc Bình

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2016	Năm 2015
<b>1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>270.724.092</b>	<b>470.240.133</b>
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)</b>	<b>10</b>		<b>270.724.092</b>	<b>470.240.133</b>
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	558.295.082	394.410.654
<b>5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>(287.570.990)</b>	<b>75.829.479</b>
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.712.676	14.474.893
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	(220.824.873)	3.525.993.357
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	VI.7	-	2.990.909
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	7.390.756.090	20.269.328.523
<b>11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(7.443.789.531)</b>	<b>(23.708.008.417)</b>
12 Thu nhập khác	31	VI.5	14.138.085.459	26.400.631.440
13 Chi phí khác	32	VI.6	93.524.281	26.150.315.005
<b>14 Lợi nhuận khác (40= 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>14.044.561.178</b>	<b>250.316.435</b>
<b>15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>6.600.771.647</b>	<b>(23.457.691.982)</b>
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	51.317.106
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>6.600.771.647</b>	<b>(23.509.009.088)</b>
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.600.771.647	(23.509.009.088)
20 Lợi nhuận sau thuế của Công đồng không kiểm soát	62		-	-
21 Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	132	(470)

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Nhân





Nguyễn Xuân Việt

Đinh Ngọc Bình

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Đơn vị tính: VND Năm 2015
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		6.600.771.647	(23.404.871.842)
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		237.160.881	675.770.858
-	Các khoản dự phòng	03		(29.610.425)	9.397.995.907
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(476.439.949)	(247.734.465)
-	Chi phí lãi vay	06		-	-
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		6.331.882.154	(13.578.839.542)
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		27.611.519.855	(43.733.076.367)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(178.006.152.596)	(36.544.949.064)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		169.675.212.228	52.430.854.388
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(15.544.896.110)	(8.149.940.412)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(70.354.359)
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		10.067.565.531	(49.646.305.356)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.603.680.000)	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		509.000.000	26.000.000.000
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	13.440.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.712.676	14.474.893
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(1.080.967.324)	39.454.474.893
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3.	Tiền thu từ đi vay	33		73.380.000.000	83.960.000.000
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(80.780.000.000)	(71.749.226.932)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(7.400.000.000)	12.210.773.068
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		1.586.598.207	2.018.942.605
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		3.946.331.226	1.927.388.621
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	V.01	5.532.929.433	3.946.331.226

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập




Vũ Thị Nhân

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Việt

Tổng Giám đốc



Đinh Ngọc Bình

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là Công ty) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019968 ngày 04 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 11 lần.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 31 tháng 12 năm 2014 thì vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng; tư vấn đấu thầu);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ phục vụ đồ uống, dịch vụ ăn uống khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; chuẩn bị mặt bằng./.

Trụ sở công ty: Tầng 3, Tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.

#### 6. Cấu trúc tập đoàn

Thông tin chi tiết về công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 như sau:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Lợi ích của Công ty mẹ (%)		Quyền biểu quyết của Công ty mẹ (%)	
			31/12/2016	01/01/2016	31/12/2016	01/01/2016
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	159A Nguyễn Xiển, khu phố Tam Đa, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	100%	100%	100%	100%

Thông tin chi tiết về công ty liên doanh, liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 như sau:

Công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			31/12/2016	01/01/2016	31/12/2016	01/01/2016
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông;	Hà Nội		47%	24,24%	47%	24,24%

**I. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ 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.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

**II. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

**1. 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 hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Riêng chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho đến ngày 31/12/2016. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và Công ty con được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Đến thời điểm 31/12/2016, ngoài Công ty, các cổ đông khác của Công ty con chưa thực hiện góp vốn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do đó Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty không phát sinh chỉ tiêu Lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

#### Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Công ty chưa thực hiện phân bổ lợi thế thương mại vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính 2016.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẽ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

## 2. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính*: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính.

*Công nợ tài chính*: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

### Đánh giá sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

## 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

### Đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị 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.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận 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.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

Toàn bộ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty là các công trình, dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ, chưa quyết toán được. Công ty chưa xem xét đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của các dự án này.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

#### 6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03 - 05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

### 6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình với thời gian phân bổ làm 5 năm.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm giá trị tiền thuê nhà trả trước cho nhiều năm, chi phí hoa hồng bán căn hộ dự án Linh Tây, chi phí cộng tác viên chờ phân bổ và công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### 8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty và công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.  
Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

#### *Nguyên tắc ghi nhận 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 “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.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa, dự án Linh Tây và chi phí phải trả khác.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước nhiều kỳ kế toán về cho thuê một phần tầng 3 tòa nhà C.E.O, được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng, hóa đơn và chứng từ ngân hàng.

### 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Thu nhập khác của Công ty là khoản thu nhập từ xử lý công nợ không phải trả và thanh lý tài sản được ghi nhận trên cơ sở Biên bản đối chiếu công nợ, Hợp đồng, hóa đơn và thanh lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất này)***15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, là khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****17.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10% cho các mặt hàng và dịch vụ.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

***Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất****1. Tiền**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	196.646.254	408.932.253
Tiền gửi ngân hàng	5.336.283.179	3.537.398.973
<b>Cộng</b>	<b>5.532.929.433</b>	<b>3.946.331.226</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND			
<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	114.496.786.168	-	114.493.675.019	-	114.493.675.019
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (i)	114.496.786.168	-	114.493.675.019	-	114.493.675.019
Đầu tư vào đơn vị khác	26.000.000.000	18.925.797.429	7.074.202.571	19.146.622.302	6.853.377.698
Công ty CP ĐTVT Phong Phú - Lăng Có (ii)	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585	1.600.000.000	1.466.229.585
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (iii)	24.400.000.000	18.792.027.014	5.607.972.986	24.400.000.000	19.012.851.887
<b>Tổng cộng</b>	<b>140.496.786.168</b>	<b>18.925.797.429</b>	<b>121.567.877.590</b>	<b>140.493.675.019</b>	<b>121.347.052.717</b>

(i) Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010051043 ngày 12 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Tổng vốn điều lệ là 240.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đăng ký góp 58.176.000.000 đồng chiếm 24,24%. Đến thời điểm 31/12/2016, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí thực góp 114.496.786.168 đồng. Do đó tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí trong công ty này là 47%.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tổng số vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp của các cổ đông sáng lập (04 cổ đông) là 225.000.000.000 đồng. Tuy nhiên tính đến 31/12/2016, vốn góp còn thiếu của các cổ đông sáng lập là 9,5 tỷ đồng (bao gồm: Công ty cổ phần PIV góp thiếu là 8 tỷ đồng và cổ đông Vũ Anh Tú chưa góp là 1,5 tỷ đồng), Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí chiếm 9,77% vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2016.

(\*) Công ty (iii) đã được đánh giá giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, công ty (i) và (ii) chưa lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và báo cáo chưa được kiểm toán, Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của các đơn vị này để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập (nếu có). Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đã được lập trên cơ sở thận trọng và đầy đủ nhất.



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000
Nguyễn Văn Long	650.611.500	-	-	-
Võ Thị Phương Lan	492.042.924	-	-	-
Đào Văn Hưng	589.512.000	-	-	-
Hồ Văn Giao	207.145.124	-	138.334.440	-
Công ty CP Licogi 16	100.174.136	100.174.136	100.174.136	100.174.136
Nguyễn Ngọc Chương	-	-	169.419.350	-
Hồ Viết Cường	-	-	164.937.217	-
Các đối tượng khác	5.157.866.205	8.105.243	2.267.694.489	8.105.243
<b>Cộng</b>	<b>8.337.601.889</b>	<b>1.248.529.379</b>	<b>3.980.809.632</b>	<b>1.248.529.379</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam(i)	291.839.126.328	-	291.839.126.328	-
Công ty CP Xây lắp bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam (ii)	31.501.111.203	-	31.501.111.203	-
Liên danh PVPLC-PVLSG (ii)	-	-	37.140.514.100	-
Các đối tượng khác	10.506.909.939	1.098.724.369	8.391.429.233	1.165.054.389
<b>Cộng</b>	<b>333.847.147.470</b>	<b>1.098.724.369</b>	<b>368.872.180.864</b>	<b>1.165.054.389</b>

**b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**

- (i) Khoản đóng tiền theo tiến độ mua 141 căn hộ chung cư PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản tạm ứng thi công Công trình Chung cư B1 Trường Sa theo Hợp đồng kinh tế số 43/2009/HĐXD/PVPL - PVPLC.

Công ty chưa xem xét đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư nêu trên.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

5. Phải thu khác	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- <i>Phải thu tạm ứng của Cán bộ nhân viên</i>	<b>8.127.086.700</b>	-	<b>8.253.477.006</b>	-
Nguyễn Văn Dũng (i)	3.329.061.000	-	3.329.061.000	-
Nguyễn Văn Quyết (i)	2.178.778.985	-	2.178.778.985	-
Đình Ngọc Bình (i)	945.081.564	-	945.081.564	-
Các đối tượng khác	1.674.165.151	-	1.800.555.457	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>49.724.755.929</b>	<b>29.046.375.210</b>	<b>50.951.822.141</b>	<b>28.788.830.742</b>
Ban quản lý dự án Tây Hà Nội (ii)	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (iii)	11.221.201.200	11.221.201.200	11.221.201.200	11.221.201.200
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iv)	4.263.887.026	4.263.887.026	4.263.887.026	4.263.887.026
Công ty CP xây lắp bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam (v)	3.388.587.591	-	3.388.587.591	-
Nguyễn Đình Trung	2.933.965.290	2.933.965.290	2.933.965.290	2.933.965.290
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt (vi)	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
Nguyễn Thế Hưng (*)	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210
Nguyễn Thế Giang (vii)	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904
Trần Tiến Dũng (*)	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000	1.101.199.000
Công ty CP Xây lắp bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam	-	-	1.600.000.000	-
Nguyễn Duy Trinh (viii)	1.073.850.000	-	1.073.850.000	-
Trần Việt Hùng (*)	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420
Chu Ngọc Dũng (*)	480.701.815	480.701.815	480.701.815	480.701.815
Các đối tượng khác	7.406.773.473	4.990.830.345	7.033.839.685	4.933.285.877
<b>Cộng</b>	<b>57.851.842.629</b>	<b>29.046.375.210</b>	<b>59.205.299.147</b>	<b>28.788.830.742</b>

- (i) Thể hiện khoản tạm ứng đối với cán bộ, nhân viên vẫn đang làm việc tại Công ty. Toàn bộ các khoản tạm ứng này phát sinh trong thời kỳ từ năm 2010 đến năm 2013. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục để các cán bộ, nhân viên này hoàn tiền tạm ứng hoặc nộp tiền trả lại Công ty. Theo đó, chưa có khoản dự phòng nào được trích lập tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

- (ii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010, chủ yếu bao gồm khoản 11,2 tỷ đồng là số tiền Công ty nộp vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng để được sự chấp thuận của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai Dự án VC4.4 theo Công văn số 761/UBND-XD ngày 01/02/2010. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm.
- (iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m<sup>2</sup> sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch bất động sản. Công ty đã chuyển cho VNLand số tiền khoảng 11,2 tỷ đồng này. Tính đến thời điểm 31/12/2013, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản phải thu này. Theo Biên bản họp ngày 28/01/2015, Công ty và VNLand thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng thuê này, VNLand sẽ hoàn trả 100% số tiền Công ty đã thanh toán cho VNLand. Hai bên đã thống nhất thời hạn và tiến độ hoàn trả khoản tiền 11,2 tỷ đồng này theo Biên bản làm việc hai bên ngày 28/01/2015 và đang trong quá trình đàm phán, ký kết biên bản thoả thuận chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập dự phòng với giá trị 50% trong năm 2014. Tuy nhiên, đến thời lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Bên VNLand chưa thực hiện theo đúng Biên bản làm việc ngày 28/01/2015, do đó, Ban Tổng giám đốc quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.
- (iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và uỷ quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư HTP đã thu được tiền với phần phí môi giới HTP được hưởng từ việc phân phối thành công. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.
- (v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu, do đó, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này.
- (vi) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng (như trình bày tại mục (i) của thuyết minh này) trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm.



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

(vii) Khoản phải thu phản ánh tiền lãi đối với khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay. Căn cứ vào Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, Ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty còn nợ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tiền thi công công trình Chung cư B1 Trường Sa với số tiền lớn hơn số tiền mà Ông Nguyễn Thế Giang đang nợ Công ty. Theo biên bản xác nhận này, các bên đã đồng ý trên nguyên tắc việc bù trừ công nợ, do đó, đến thời điểm 31/12/2014, Công ty quyết định hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đã trích lập đối với khoản của Ông Nguyễn Thế Giang vay. Tuy nhiên, trong Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên, các bên chưa thống nhất được mức tính lãi phạt đối với khoản vay và các khoản phải trả quá hạn. Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.

(viii) Bao gồm chủ yếu là khoản phải thu đối với cán bộ, nhân viên đã nghỉ việc ở Công ty từ trước thời điểm ngày 31/12/2013 và các khoản phải thu tồn đọng của Ban quản lý Dự án Phía Nam. Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng đầy đủ đối với các khoản phải thu này do đang trong quá trình liên lạc với các cán bộ, nhân viên đã nghỉ việc và các đối tượng phải thu của Ban quản lý Dự án Phía Nam để thống nhất nghĩa vụ đối với các khoản phải thu.

(\*) Là các khoản tạm ứng của cán bộ công nhân viên, nay đã chuyển công tác.

b) *Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

**6. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</b>				
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>1.248.529.379</i>	-	<i>1.248.529.379</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2</i>	<i>1.140.250.000</i>	-	<i>1.140.250.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Licogi 16</i>	<i>100.174.136</i>	-	<i>100.174.136</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>8.105.243</i>	-	<i>8.105.243</i>	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>1.098.724.369</i>	-	<i>1.133.888.640</i>	-
<i>Công ty TNHH Kiến trúc Jina</i>	<i>983.888.640</i>	-	<i>983.888.640</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>114.835.729</i>	-	<i>150.000.000</i>	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>47.502.522.856</b>	<b>18.556.147.646</b>	<b>47.665.940.616</b>	<b>19.018.937.871</b>
<i>Ban quản lý dự án Tây Hà Nội</i>	<i>11.400.000.000</i>	<i>11.400.000.000</i>	<i>11.400.000.000</i>	<i>11.400.000.000</i>
<i>Công ty CP Bất động sản VN</i>	<i>11.221.201.200</i>	-	<i>11.221.201.200</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát</i>	<i>4.263.887.026</i>	-	<i>4.263.887.026</i>	-



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Công ty CP Xây lắp Bất động sản dầu khí VN	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591
Nguyễn Đình Trung	2.933.965.290	-	2.933.965.290	-
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí	2.722.601.459	-	2.722.601.459	-
Công ty CP tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	-	1.489.916.210	-
Nguyễn Thế Giang	1.305.275.904	-	1.305.275.904	-
Trần Tiến Dũng	1.301.199.000	-	1.301.199.000	200.000.000
Nguyễn Duy Trinh	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000
Trần Việt Hùng	1.059.398.420	-	1.059.398.420	-
Các đối tượng khác	2.942.640.756	293.710.055	3.106.058.516	556.500.280
<b>Cộng</b>	<b>49.849.776.604</b>	<b>18.556.147.646</b>	<b>50.048.358.635</b>	<b>19.018.937.871</b>

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Cộng

Nguyên giá

Số dư tại 01/01/2016

110.000.000

110.000.000

Số dư tại ngày 31/12/2016

110.000.000

110.000.000

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư tại 01/01/2016

109.999.985

109.999.985

Khấu hao trong kỳ

15

15

Số dư tại ngày 31/12/2016

110.000.000

110.000.000

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2016

15

15

Tại ngày 31/12/2016

-

-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2016	164.320.086	3.542.346.164	799.354.891	4.506.021.141
Mua trong kỳ	-	1.475.134.545	-	1.475.134.545
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(804.606.286)	-	(804.606.286)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	164.320.086	4.212.874.423	799.354.891	5.176.549.400
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2016	164.320.086	3.351.283.273	799.354.891	4.314.958.250
Khấu hao trong kỳ	-	237.160.866	-	237.160.866
Tặng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(804.606.286)	-	(804.606.286)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	164.320.086	2.783.837.853	799.354.891	3.747.512.830
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2016	-	191.062.891	-	191.062.891
Tại ngày 31/12/2016	-	1.429.036.570	-	1.429.036.570

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.701.414.855 VND



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
Dự án Linh Tây, Thủ Đức Tp Hồ Chí Minh (i)	382.799.242.283	382.799.242.283	205.666.583.995	205.666.583.995
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV 4.4 (ii)	27.888.759.453	27.888.759.453	27.184.399.690	27.184.399.690
Dự án "Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh" (iii)	74.628.756.389	74.628.756.389	74.448.221.844	74.448.221.844
Các công trình khác	312.649.331	312.649.331	324.049.331	324.049.331
<b>Cộng</b>	<b>485.629.407.456</b>	<b>485.629.407.456</b>	<b>307.623.254.860</b>	<b>307.623.254.860</b>

(i) Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng thuộc Lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt đầu tư từ năm 2009 theo Quyết định số 235A/PVPL/QĐ-HĐQT, tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 535 tỷ đồng. Đến ngày 19/01/2015, theo Nghị quyết số 02/2015/NQ-HĐQT phê duyệt hồ sơ Thiết kế kỹ thuật và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Linh Tây. Đến ngày 31/12/2016, dự án đã sắp hoàn thành để bàn giao nhà vào đầu năm 2017.

(ii) Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV4.4 được thực hiện từ năm 2010. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Dự án xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần lô đất ký hiệu CV4.4 tại Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm. đồng thời Công ty đang huy động các nguồn vốn để triển khai tiếp Dự án này và tiến hành thêm thủ tục chuyển Dự án thành Công ty theo nội dung tại Biên bản họp ngày 15/06/2015. Đến ngày 31/12/2016, Dự án đã được triển khai thêm nhưng không nhiều.

(iii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thể hiện chi phí phát sinh của Dự án "Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh". Trong đó bao gồm 70 tỷ đồng là giá trị quyền sử dụng đất tại số 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh được hình thành từ việc góp vốn bằng tài sản của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí - Công ty mẹ. Phần còn lại là chi phí chuẩn bị Dự án, trong đó phần lớn là chi phí nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí - Công ty mẹ. Dự án chưa đi vào giai đoạn xây dựng hạ tầng, tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng sẽ huy động được nguồn vốn và hoàn toàn có thể thực hiện thành công Dự án này. Công ty chưa thực hiện đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho do vẫn đang trong quá trình đánh giá các chi phí ước tính để hoàn thiện các dự án cũng như các chi phí cần thiết cho việc tiêu thụ. Mặt khác, việc xác định giá bán đối với dự án này tại thời điểm hiện tại khá khó khăn do thị trường bất động sản không ổn định.

(\*) Tại ngày 31/12/2016 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ chưa quyết toán được.



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

10. Chi phí trả trước	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.135.908	172.300
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.135.908	172.300
b) Dài hạn	31.454.989.495	15.912.056.993
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tòa nhà C.E.O	4.574.827.869	5.982.467.213
Chi phí môi giới bán căn hộ Dự án Linh Tây	25.163.658.832	9.779.818.181
Chi phí cộng tác viên chờ phân bổ	1.643.489.534	-
Chi phí trả trước khác	73.013.260	149.771.599
<b>Cộng</b>	<b>31.457.125.403</b>	<b>15.912.229.293</b>

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	67.933.972.603	67.933.972.603	67.933.972.603	67.933.972.603
Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam	-	-	13.473.299.447	13.473.299.447
Liên danh PVPLC-PVLSG	8.747.330.500	8.747.330.500	-	-
Các đối tượng khác	4.829.222.917	4.829.222.917	4.718.317.284	4.718.317.284
<b>Tổng cộng</b>	<b>81.510.526.020</b>	<b>81.510.526.020</b>	<b>86.125.589.334</b>	<b>86.125.589.334</b>

(i) Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền nam từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận số 248/2014/PVL-VPI về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, VPI đồng ý điều chỉnh mức lãi trả chậm từ mức 14% về mức 0%, từ ngày 01/01/2015 trở đi là không vượt quá 8% nếu PVL không hợp tác trong việc hoàn trả công nợ cho VPI. Trong năm 2016, Công ty chưa phát sinh nghiệp vụ nào liên quan đến công nợ nêu trên.

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VIII.3



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 Tp Hồ Chí Minh	221.633.862.994	229.405.028.211
Dự án Linh Tây - Quận Thủ Đức - TP Hồ Chí Minh	212.224.927.762	43.408.802.650
Các đối tượng khác	23.758.502.508	7.978.283.313
<b>Cộng</b>	<b>457.617.293.264</b>	<b>280.792.114.174</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2016
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	116.904.415	302.033.519	199.360.460	219.577.474
Các loại thuế khác	934.930	-	-	934.930
<b>Cộng</b>	<b>117.839.345</b>			<b>220.512.404</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.311.676.714	-	-	6.311.676.714
Thuế thu nhập cá nhân	10.506.670	-	-	-
Các loại thuế khác	305.869.085	-	-	305.869.085
<b>Cộng</b>	<b>6.628.052.469</b>			<b>6.617.545.799</b>

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	27.571.523.459	27.571.523.459	27.571.523.459	27.571.523.459
Trích trước chi phí thi công công trình Linh Tây (ii)	3.930.995.990	3.930.995.990	3.914.691.879	3.914.691.879
Chi phí phải trả khác	270.274.545	270.274.545	230.274.545	230.274.545
<b>Cộng</b>	<b>31.772.793.994</b>	<b>31.772.793.994</b>	<b>31.716.489.883</b>	<b>31.716.489.883</b>

(i) Trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa phản ánh khoản Trích giá vốn theo doanh thu đảm bảo tỷ lệ lãi gộp theo các hợp đồng đã ký với chủ đầu tư và nhà thầu phụ.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê nhà	834.732.612	1.105.456.704
<b>Cộng</b>	<b>834.732.612</b>	<b>1.105.456.704</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2016 VND		01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	23.998.988.368	23.998.988.368	26.201.169.230	26.201.169.230
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn (i)	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000
Các phải phải trả, phải nộp khác	23.998.988.368	23.998.988.368	23.701.169.230	23.701.169.230
Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC (ii)	11.273.973.263	11.273.973.263	11.273.973.263	11.273.973.263
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (iii)	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam (iv)	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828
Các đối tượng khác	4.988.637.277	4.988.637.277	4.690.818.139	4.690.818.139
b) Dài hạn	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000
Công ty Cổ phần BĐS Xây lắp Dầu khí Việt Nam (v)	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000	64.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>87.998.988.368</b>	<b>87.998.988.368</b>	<b>90.201.169.230</b>	<b>90.201.169.230</b>

(i) Khoản Công ty TNHH BĐS Danh Khôi đặt cọc tại Công ty theo thoả thuận tại Hợp đồng đại lý phân phối độc quyền Dự án Linh Tây Thủ Đức số 22/HĐPP/PVL-DKR ngày 04/06/2015 để được quyền môi giới, phân phối BĐS độc quyền đối với các sản phẩm trong dự án Chung cư kết hợp thương mại 18 tầng tại lô H thuộc Dự án Khu nhà phường Linh Tây, quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh (Linh Tây Tower). Trong năm 2016, khoản đặt cọc này đã được tất toán.

(ii) Khoản phải trả theo biên bản thoả thuận ngày 31/07/2015 (Biên bản cân trừ công nợ) giữa 3 bên (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Sài Gòn, Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC và Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí). Theo đó Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí sẽ trả cho Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC bằng sản thương mại của Dự án Linh Tây, Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

- (iii) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Dự án này vẫn chưa được triển khai gì thêm.
- (iv) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam là tiền Công ty thu hộ các cá nhân nộp các khoản phí khi mua căn hộ tại chung cư Petro Vietnam Landmark.
- (v) Khoản công nợ phải trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land) phát sinh từ việc góp vốn thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVCLAND ngày 09/10/2012 giữa Công ty và PVC Land về việc "Hợp tác triển khai Dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Chí Minh". Theo đó, PVC Land đã góp cho Công ty số tiền là 64 tỷ đồng. Tuy nhiên số tiền này được PVC Land chuyển cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (PVL) - Công ty mẹ. Do đó, Công ty ghi nhận phải thu PVL và phải trả PVC Land. Sau khi bù trừ tiền PVL đã chuyển, các khoản chi phí chuẩn bị dự án mà trước đây PVL đã triển khai, bù trừ khoản mua 7 căn hộ chung cư thuộc Dự án PetroVietnam Landmark và bù trừ công nợ khác, tại ngày 31/12/2016, số dư phải thu của Công ty với PVL là 43.004.625.112 đồng.

**17. Dự phòng phải trả dài hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự phòng phải trả dài hạn (*)	45.187.526.247	45.187.526.247
<b>Cộng</b>	<b>45.187.526.247</b>	<b>45.187.526.247</b>

(\*) Dự phòng phải trả dài hạn phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao 141 căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam.

**18. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu dự án Linh Tây	71.518.821	71.518.821
<b>Cộng</b>	<b>71.518.821</b>	<b>71.518.821</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

*Các khoản vay*

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	-	-	18.000.000.000	54.480.000.000	36.480.000.000	36.480.000.000
Nguyễn Thế Giang	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Trần Thị Thu Trang (ii)	24.080.000.000	24.080.000.000	35.380.000.000	11.300.000.000	-	-
Nguyễn Linh Trang (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Phan Văn Vội (iii)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-
Nguyễn Tuấn Hoàng (iv)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>29.080.000.000</b>	<b>29.080.000.000</b>	<b>73.380.000.000</b>	<b>80.780.000.000</b>	<b>36.480.000.000</b>	<b>36.480.000.000</b>

(i) Vay theo hợp đồng số 02/HĐVT ngày 28/3/2016 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí với bà Trần Thị Thu Trang. Thời hạn vay 9 tháng, mục đích vay để trả khoản nợ vay thực hiện dự án Linh Tây Tower quận Thủ Đức TP HCM, lãi suất vay trong hạn là 11%, tài sản đảm bảo khoản vay là sử dụng nguồn thu từ bán các căn hộ.

(ii) Vay theo hợp đồng số 03/HĐVT ngày 11/10/2016 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí với bà Nguyễn Linh Trang. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày nhận được khoản vay theo từng khế ước nhận nợ, mục đích vay để trả khoản nợ vay thực hiện dự án Linh Tây Tower quận Thủ Đức TP HCM, lãi suất vay trong hạn là 11%, tài sản đảm bảo khoản vay là sử dụng nguồn thu từ bán các căn hộ.

(iii) Vay theo hợp đồng số 04/HĐVT ngày 11/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí với Ông Phạm Văn Vội. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày nhận được khoản vay theo từng khế ước nhận nợ, mục đích vay để trả khoản nợ vay thực hiện dự án Linh Tây Tower quận Thủ Đức TP HCM, lãi suất vay trong hạn là 11%, tài sản đảm bảo khoản vay là sử dụng nguồn thu từ bán các căn hộ.

(iv) Vay theo hợp đồng số 05/HĐVT ngày 25/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí với Ông Nguyễn Tuấn Hoàng. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày nhận được khoản vay theo từng khế ước nhận nợ, mục đích vay để trả khoản nợ vay thực hiện dự án Linh Tây Tower quận Thủ Đức TP HCM, lãi suất vay trong hạn là 11%, tài sản đảm bảo khoản vay là sử dụng nguồn thu từ bán các căn hộ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**20. Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
			Cộng	
Số dư tại ngày 01/01/2015	500.000.000.000	(175.326.771.473)	324.673.228.527	
Tăng khác	-	108.695.187	108.695.187	
Lỗi trong năm trước	-	(23.509.009.088)	(23.509.009.088)	
Số dư tại ngày 31/12/2015	500.000.000.000	(198.727.085.374)	301.272.914.626	
Tăng khác	-	35.463.060	35.463.060	
Lãi trong kỳ này	-	6.600.771.647	6.600.771.647	
Số dư tại ngày 31/12/2016	500.000.000.000	(192.090.850.667)	307.909.149.333	

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land	40.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	19.640.000.000	19.640.000.000
Các cổ đông khác	400.360.000.000	410.360.000.000
<b>Cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

*e) Các quỹ của công ty*

Khoản mục	01/01/2016	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2016
Quỹ đầu tư phát triển	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755
<b>Cộng</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.675.912.755</b>

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	270.724.092	470.240.133
<b>Cộng</b>	<b>270.724.092</b>	<b>470.240.133</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	558.295.082	394.410.654
<b>Cộng</b>	<b>558.295.082</b>	<b>394.410.654</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.712.676	14.474.893
<b>Cộng</b>	<b>13.712.676</b>	<b>14.474.893</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(220.824.873)	3.525.993.357
<b>Cộng</b>	<b>(220.824.873)</b>	<b>3.525.993.357</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	201.421.983	-
Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	-	26.000.000.000
Thu từ thanh lý tài sản	462.727.273	-
Thu nhập từ xử lý công nợ không phải trả	13.473.936.203	-
Thu nhập khác	-	400.631.440
<b>Cộng</b>	<b>14.138.085.459</b>	<b>26.400.631.440</b>



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**6. Chi phí khác**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	5.046.506
Phạt chậm nộp thuế	-	16.853.855
Thanh lý tài sản, công cụ, dụng cụ	-	361.410.387
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	-	25.766.740.428
Chi phí thi hành án, nộp cho tòa án nhân dân	90.045.281	-
Chi phí khác	3.479.000	263.829
<b>Cộng</b>	<b>93.524.281</b>	<b>26.150.315.005</b>

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>7.390.756.090</b>	<b>20.269.328.523</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.710.947.377	5.081.362.539
Chi phí công cụ, dụng cụ	81.045.822	85.002.262
Chi phí khấu hao TSCĐ	272.623.941	503.989.652
Thuế, phí và lệ phí	18.343.765	148.629.850
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	202.614.448	156.669.873
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.370.771.778	3.683.176.524
Lợi thế thương mại phân bổ	-	4.611.250.000
Chi phí bằng tiền khác	734.408.959	5.999.247.823
<b>b, Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>2.990.909</b>
Chi phí bằng tiền khác	-	2.990.909
<b>Cộng</b>	<b>7.390.756.090</b>	<b>20.272.319.432</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Tổng thu nhập phát sinh	14.422.522.227	26.885.346.466
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	14.422.522.227	26.327.231.908
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	7.821.750.580	50.343.038.448
Trong đó:		
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	7.574.205.299	50.343.038.448
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	247.545.281	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	6.600.771.647	(23.457.691.982)
Chuyển lỗ năm trước	(6.600.771.647)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(23.457.691.982)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1)	-	-
<b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	26.000.000.000
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	25.766.740.428
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	233.259.572
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (2)	-	51.317.106
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1)+(2)</b>	-	51.317.106

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.306.251.777	71.457.791
Chi phí nhân công	478.136.878	5.081.362.539
Chi phí dự phòng	237.160.881	5.867.444.609
Chi phí khấu hao tài sản cố định	237.160.866	675.770.858
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.370.749.778	3.683.176.524
Chi phí bằng tiền khác	760.357.268	453.638.317
<b>Cộng</b>	<b>7.389.817.448</b>	<b>15.832.850.638</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.600.771.647	(23.509.009.088)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.600.771.647	(23.509.009.088)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	132	(470)

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

**1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	73.380.000.000	83.960.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường; 80.780.000.000 71.749.226.932

**VII. Những thông tin khác**

**1. Những khoản nợ tiềm tàng**

a) Ngày 08 tháng 4 năm 2011, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Hưng Thịnh Phát) ký Hợp đồng số 110/2011/HĐTTMG-PVL về việc phân phối độc quyền các căn hộ dự án PetroVietnam Landmark tại phường An Phú, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21 tháng 9 năm 2011, Công ty phát hành văn bản số 854/CV-PVL về việc yêu cầu Hưng Thịnh Phát tạm dừng hoạt động bán hàng để Công ty điều chỉnh phương án kinh doanh của doanh nghiệp. Vì vậy, Hưng Thịnh Phát đã gửi đơn kiện Công ty với lý do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. Hưng Thịnh Phát yêu cầu Công ty bồi thường vi phạm hợp đồng với số tiền là khoảng 19,2 tỷ đồng. Ngày 18 tháng 3 năm 2014, Tòa án Nhân dân huyện Từ Liêm (nay là Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm) đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại số 08/2014/QĐST-KDTM với lý do nguyên đơn là Hưng Thịnh Phát đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có đơn xin giải quyết vắng mặt hay không chứng minh được sự kiện bất khả kháng. Ngày 31 tháng 7 năm 2014, Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm có thông báo về việc kháng cáo của Hưng Thịnh Phát, kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại số 08/2014/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2014 của Tòa án Nhân dân huyện Từ Liêm. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình chuẩn bị các tài liệu, thủ tục pháp lý cho vụ việc này.

Trong các kỳ trước, một số cá nhân là khách hàng mua căn hộ chung cư thuộc dự án Linh Tây (PetroVietnam GreenHouse) và dự án PetroVietnam Landmark do Công ty là chủ đầu tư hoặc là bên phân phối có đơn khiếu kiện liên quan đến việc yêu cầu Công ty hủy hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hoàn trả số tiền đã đóng theo tiến độ cũng như giá trị lãi phạt chậm bàn giao nhà. Công ty đã tiến hành hòa giải, thanh lý hợp đồng và chấp nhận trả lại tiền đã nhận đối với một số khách hàng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, các khách hàng kiện tụng Công ty đã giải quyết hết, không phát sinh thêm khách kiện, còn một số khách hàng đang trong quá trình trả tiền, số tiền còn phải trả không đáng kể.

**b) Những thông tin khác**

Ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi "Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng". Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" và "Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng". Ngày 09 tháng 02 năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã có Thông báo số 437/VKSTC - V2 về việc thông báo truy tố đối với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử về các tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" và "Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng". Ngày 29/7/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Giấy triệu tập số 271/TA-HS về việc triệu tập đại diện Công ty tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm xét xử bị cáo Hoàng Ngọc Sáu và đồng phạm bị truy tố về tội "Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng", "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản". Ngày 11/9/2015 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty PVL với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

**3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

*Danh sách các bên liên quan:*

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam  
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam  
Ông Nguyễn Văn Dũng  
Ông Đinh Ngọc Bình  
Ông Nguyễn Văn Quyết

**Mối quan hệ**

Đầu tư dài hạn khác  
Cổ đông  
Chủ tịch HĐQT  
Tổng giám đốc  
Phó Tổng giám đốc

*Số dư với các bên liên quan*

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	-	291.839.126.328
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí VN (i)	-	291.839.126.328
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	6.452.921.549	6.452.921.549
Nguyễn Văn Dũng	3.329.061.000	3.329.061.000
Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	2.178.778.985
Đinh Ngọc Bình	945.081.564	945.081.564
<b>Phải trả người bán</b>	-	961.027.781
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam	-	961.027.781

**4. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**Công nợ tài chính**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các khoản vay	29.080.000.000	36.480.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	5.532.929.433	3.946.331.226
Nợ thuần	23.547.070.567	32.533.668.774
Vốn chủ sở hữu	320.585.062.088	313.948.827.381
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	7,35%	10,36%
<b>Cộng</b>	<b>344.132.132.655</b>	<b>346.482.496.155</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.532.929.433	3.946.331.226
Phải thu khách hàng và phải thu khác	66.189.444.518	63.186.108.779
Các khoản đầu tư tài chính	7.074.202.571	6.853.377.698
<b>Cộng</b>	<b>78.796.576.522</b>	<b>73.985.817.703</b>

**Công nợ tài chính**

Các khoản vay	29.080.000.000	36.480.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	169.509.514.388	176.326.758.564
Chi phí phải trả	31.772.793.994	31.716.489.883
<b>Cộng</b>	<b>230.362.308.382</b>	<b>244.523.248.447</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc 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 công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

### 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 và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

#### Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp

#### Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

### Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2016</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	105.509.514.388	64.000.000.000	169.509.514.388
Chi phí phải trả	31.772.793.994	-	31.772.793.994
Các khoản vay	29.080.000.000	-	29.080.000.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2016</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	112.326.758.564	64.000.000.000	176.326.758.564
Chi phí phải trả	31.716.489.883	-	31.716.489.883
Các khoản vay	36.480.000.000	-	36.480.000.000



Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.532.929.433	-	5.532.929.433
Phải thu khách hàng và phải thu khác	66.189.444.518	-	66.189.444.518
Các khoản đầu tư tài chính	-	7.074.202.571	7.074.202.571
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.946.331.226	-	3.946.331.226
Phải thu khách hàng và phải thu khác	63.186.108.779	-	63.186.108.779
Các khoản đầu tư tài chính	-	6.853.377.698	6.853.377.698

**5. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty CP Địa ốc Dầu khí đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**

Người lập

Vũ Thị Nhân

Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Việt

Tổng Giám đốc

Đinh Ngọc Bình