

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 02 năm 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 40



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09 tháng 8 năm 2007. Sau khi chuyển trụ sở làm việc từ Thành phố Vũng Tàu lên Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 7 năm 2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2011 và thay đổi lần thứ 4 ngày 28 tháng 9 năm 2011.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDICO PETROLEUM TRADING CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: PVC _ IDICO.

Công ty hiện đang niêm yết tại sàn UPCoM - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã Cổ phiếu: PXL.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch, miễn nhiệm ngày 17/10/2016
	Ông Đinh Văn Hưng	Chủ tịch, bổ nhiệm ngày 08/12/2016
	Ông Lê Chuyên	Phó Chủ tịch
	Ông Trần Mạnh Dũng	Thành viên
	Ông Nguyễn Văn Thúy	Thành viên
	Ông Hoàng Bình Trung	Thành viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc	Ông Trần Mạnh Dũng	Giám đốc
	Ông Phạm Việt Bằng	Phó Giám đốc
	Ông Hoàng Bình Trung	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Trần Mạnh Dũng

Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2017

Số. 115/2017/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO, được lập ngày 27 tháng 02 năm 2017, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán viên khác kiểm toán; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 25 tháng 3 năm 2016 có dạng ý kiến ngoại trừ phần dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn do không thu thập được Báo cáo tài chính đã được kiểm toán. Vấn đề này vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Báo cáo tài chính cho kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc với số tiền được đầu tư lần lượt là: 201.515.000.000 đồng và 11.000.000.000 đồng chưa được kiểm toán. Tại thời điểm 31/12/2016, Báo cáo tài chính được kiểm toán của Công ty đang ghi nhận khoản trích lập dự phòng vào hai (02) Công ty trên với số tiền lần lượt là 11.025.834.008 đồng và 5.471.588.979 đồng. Do không thu thập được Báo cáo tài chính đã kiểm toán của các Công ty này để có đủ các cơ sở đáng tin cậy cho việc xác định khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến khoản đầu tư trên, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu về khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư này hay không và ảnh hưởng của nó tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, Công ty đã thực hiện kết chuyển doanh thu và giá vốn vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh với số tiền lần lượt là 97.229.018.400 đồng và 92.388.402.694 đồng từ nguồn doanh thu bất động sản đã được bán cho khách hàng theo tiến độ phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, dự kiến Công ty sẽ bàn giao bất động sản cho khách hàng vào tháng 04 năm 2017. Việc ghi nhận như trên đã làm cho kết quả kinh doanh năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tại ngày 31/12/2016 trình bày tăng với số tiền là 4.840.615.706 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 6.4 của Thuyết minh Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc quyết định thực hiện điều chỉnh hồi tố số dư tại ngày 01/01/2016.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán viên khác kiểm toán; Báo cáo kiểm toán ngày 25 tháng 3 năm 2016 có dạng ý kiến ngoại trừ "Công ty chưa thực hiện đối chiếu nghiệm thu khối lượng hoàn thành để làm cơ sở cho việc ghi nhận giá trị công trình hoàn thành và công nợ tương ứng của dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát". Kiểm toán viên năm nay đã xem xét và đánh giá vấn đề này và thấy rằng không còn ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.



Nguyễn Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0779-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 11/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐTV

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2017

Nguyễn Tiến Trình
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1806-2015-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		577.962.829.649	559.679.420.785
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	470.014.748	9.572.110.212
1. Tiền	111		470.014.748	372.110.212
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	9.200.000.000
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		31.340.000.000	73.250.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	31.340.000.000	73.250.000.000
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		128.000.839.370	30.524.693.883
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	92.492.066.164	91.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		13.778.051.784	1.162.148.933
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	24.032.255.667	31.573.079.195
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.5	(2.301.534.245)	(2.301.534.245)
IV- Hàng tồn kho	140	5.6	411.145.237.787	441.498.232.977
1. Hàng tồn kho	141		411.145.237.787	441.498.232.977
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		7.006.737.744	4.834.383.713
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.7	7.006.737.744	4.834.383.713
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+230+220+240+250+260)	200		407.905.484.048	408.573.486.350
I Các khoản phải thu dài hạn	210		167.720.683.842	168.232.841.921
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	167.720.683.842	168.232.841.921
II Tài sản cố định	220		252.432.777	323.281.221
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	252.432.777	323.281.221
- Nguyên giá	222		1.761.208.078	2.529.647.592
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.508.775.301)	(2.206.366.371)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		41.782.000	41.782.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(41.782.000)	(41.782.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		13.774.169.815	11.631.226.405
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	13.774.169.815	11.631.226.405
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	207.853.438.186	208.708.438.186
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		215.515.000.000	215.515.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.882.391.454	67.882.391.454
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(75.543.953.268)	(74.688.953.268)
VI Tài sản dài hạn khác	260		18.304.759.428	19.677.698.617
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	18.304.759.428	19.677.698.617
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		985.868.313.697	968.252.907.135

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		161.245.827.435	159.646.366.290
I- Nợ ngắn hạn	310		161.245.827.435	159.646.366.290
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	3.632.140.453	5.430.641.676
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.686.892.179	9.524.143.464
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	11.929.501.404	16.466.469.173
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	41.377.293.399	26.605.111.977
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	101.620.000.000	101.620.000.000
II- Nợ dài hạn	330		-	-
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		824.622.486.262	808.606.540.845
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.16	824.622.486.262	808.606.540.845
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		827.222.120.000	827.222.120.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		827.222.120.000	827.222.120.000
5. Cổ phiếu quỹ	415		(735.143.588)	(734.420.337)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.264.138.227	12.264.138.227
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		949.808.972	949.808.972
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(15.078.437.349)	(31.095.106.017)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		(31.095.106.017)	(24.155.079.873)
- LNST chưa phân phối kì này	421b		16.016.668.668	(6.940.026.144)
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		985.868.313.697	968.252.907.135

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Lê Thị Kim Anh



Phạm Quang Tùng



Trần Mạnh Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		151.061.171.233	21.192.212.125
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		670.096.755	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.17	150.391.074.478	21.192.212.125
4. Giá vốn hàng bán	11	5.18	137.249.441.236	15.946.263.404
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		13.141.633.242	5.245.948.721
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.19	13.178.691.771	12.125.769.727
7. Chi phí tài chính	22	5.20	1.888.136.667	7.942.176.697
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.033.136.667	1.030.313.890
8. Chi phí bán hàng	24		234.528.317	304.420.452
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.21	8.429.319.877	9.219.693.165
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		15.768.340.152	(94.571.866)
11. Thu nhập khác	31	5.22	767.279.439	321.611.833
12. Chi phí khác	32	5.22	518.950.923	7.167.066.111
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		248.328.516	(6.845.454.278)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		16.016.668.668	(6.940.026.144)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.23	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		16.016.668.668	(6.940.026.144)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.24	194	(84)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.24	194	(84)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Trần Mạnh Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	16.016.668.668	(6.940.026.144)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	130.902.080	146.723.508
- Các khoản dự phòng	03	855.000.000	6.911.862.807
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(13.155.040.572)	(12.125.769.727)
- Chi phí lãi vay	06	1.033.136.667	1.030.313.890
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	4.880.666.843	(10.976.895.666)
- Biến động các khoản phải thu	09	(99.136.341.439)	(22.463.754.264)
- Biến động hàng tồn kho	10	30.352.995.190	(34.376.859.534)
- Biến động các khoản phải trả	11	4.647.894.894	27.791.844.479
- Tăng/giảm chi phí trả trước	12	1.372.939.189	(7.915.189.012)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.033.136.667)	(512.158.079)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	167.632.928
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(58.914.981.990)	(48.285.379.148)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.202.997.046)	(613.104.881)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	459.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(229.285.879.534)	(141.696.844.444)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	271.195.879.534	116.890.844.444
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	80.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.695.949.663	2.759.041.229
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	52.862.043.526	57.339.936.348
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.049.157.000)	(70.426.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.049.157.000)	(70.426.550)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(9.102.095.464)	8.984.130.650
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	9.572.110.212	587.979.562
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	470.014.748	9.572.110.212

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Trần Mạnh Dũng



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09 tháng 08 năm 2007. Sau khi chuyển trụ sở làm việc từ Thành phố Vũng Tàu lên Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 7 năm 2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2011 và thay đổi lần thứ 4 ngày 28 tháng 9 năm 2011.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là IDICO PETROLEUM TRADING CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: PVC_IDICO.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sàn UPCoM - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: PXL.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sở hữu vốn:

<u>Cổ đông</u>	<u>Số cổ phần</u>	<u>VND</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	13.236.005	132.360.050.000	16%
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam -TNHH MTV (IDICO)	7.064.103	70.641.030.000	8,54%
Các cổ đông khác	62.422.104	624.221.040.000	75,46%
Tổng	82.722.212	827.222.120.000	100%

Số lao động tại ngày 31/12/2016 là: 30 người (tại ngày 31/12/2015: 31 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình công nghiệp; Công trình giao thông (cầu, đường, cống); Xây dựng công trình thủy lợi; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp- thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị; Trang trí nội, ngoại thất công trình; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan trong khu công nghiệp, khu đô thị; Kinh doanh dịch vụ cảng và bến cảng. Kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng thay thế; Kinh doanh vật tư, máy móc, thiết bị ngành công nghiệp, dầu khí, khai khoáng, lâm nghiệp, nông nghiệp và xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty thường từ 03 năm đến 05 năm được thực hiện theo tiến độ dự toán của từng dự án xây dựng cụ thể. Đối với các hoạt động kinh doanh khác thì chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên đối tượng	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính	Nơi thành lập và hoạt động
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	20,00%	20,00%	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất	Tầng 5, phòng 502, số 60 Lê Trung Nghĩa, phường 12, quận Tân Bình, thành Phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC Bình Sơn)	46,86%	46,86%	Xây lắp, dịch vụ tư vấn, Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản	Tòa nhà 33 Đường Hai Bà Trưng, phường Lê Hồng Phong, tỉnh Quảng Ngãi

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tiền và tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2014/TT-BTC ngày 28/6/2014.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Các khoản phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

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

	<u>Năm 2016</u>
	(Số năm)
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 06
Thiết bị văn phòng	03

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy tính được ghi nhận cơ sở giá gốc, khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ba (03) năm.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn khác được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 02 đến 03 năm. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng. Tiền thuê được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nợ phải trả

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 của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- 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 giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Ghi nhận giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Ghi nhận chi phí tài chính

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

Ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết.

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 và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi trừ đi quỹ khen thưởng phúc lợi đã trích lập cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bán căn hộ, cho thuê căn hộ, bán vật liệu xây dựng, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	180.073.109	254.208.336
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	289.941.639	117.901.876
Tương đương tiền	-	9.200.000.000
Tổng	470.014.748	9.572.110.212

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tại ngày 31/12/2016, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất từ 4,3% đến 5,5%/năm.

5.3 Các khoản phải thu khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	92.492.066.164	91.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	91.000.000	91.000.000
Các đối tượng phải thu còn lại	92.401.066.164	-
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó số dư các bên liên quan	91.000.000	91.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	91.000.000	91.000.000
Tổng	92.492.066.164	91.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.4 Phải thu khác

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngân hạn	24.032.255.667	2.210.534.245	31.573.079.195	2.210.534.245
1. Đầu tư các dự án không hình thành cơ sở đồng kiểm soát	19.728.344.046	-	24.728.344.046	-
Dự án chung cư Khang Gia- Lucky Apartment	107.822.992	-	107.822.992	-
Dự án khu dân cư Nam Long, tỉnh Long An	19.620.521.054	-	19.620.521.054	-
Dự án chung cư Khang gia phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh	-	-	5.000.000.000	-
2. Phải thu cổ tức	2.210.534.245	2.210.534.245	2.210.534.245	2.210.534.245
Công ty Cổ phần Nội ngoại thất Dầu Khí	987.000.000	987.000.000	987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	1.223.534.245	1.223.534.245	1.223.534.245	1.223.534.245
3. Phải thu do trích trước lãi tiền gửi	219.172.778	-	1.482.291.251	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	-	-	610.222.222	-
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh 3 tháng 2	219.172.778	-	872.069.029	-
4. Phải thu phí bảo trì các căn hộ chung cư (thu khi CN căn hộ)	1.443.079.395	-	2.320.082.230	-
5. Ký quỹ ký cược ngân hạn	558.006	-	1.276.117	-
6. Tạm ứng	195.796.105	-	227.415.604	-
7. Phải thu khác	234.771.092	-	603.135.702	-
b) Dài hạn	167.720.683.842	-	168.232.841.921	-
Dự án Khu nhà thương mại Tương Bình Hiệp (i)	48.825.000.000	-	48.825.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng vốn, cổ phần của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (ii)	103.895.683.842	-	104.407.841.921	-
Công ty CP Dầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (iii)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tổng	191.752.939.509	2.210.534.245	199.805.921.116	2.210.534.245

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÀU B 09 - DN

5.4 Phải thu khác (Tiếp theo)

- (i) Thể hiện khoản vốn góp đầu tư vào Dự án Khu nhà ở thương mại Trương Bình Hiệp tại xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Nghị quyết số 115/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 09 năm 2010 của Hội đồng quản trị và hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/2010/HĐHTĐT ngày 27 tháng 09 năm 2010 giữa ba bên gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí và Công ty với tổng mức đầu tư dự kiến là 465 tỷ đồng (gồm 35% từ vốn góp các bên tương đương 162,75 tỷ đồng và 65% từ vốn vay và huy động khác tương đương 302,25 tỷ đồng). Tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40%; 30%; 30%, các bên thỏa thuận phương thức hợp tác là cùng góp vốn, cùng phân chia lợi nhuận, rủi ro theo tỷ lệ góp vốn mà không thành lập pháp nhân. Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty đã thực hiện góp 48.825.000.000 đồng (tại 31/12/2015 là 48.825.000.000).
- (ii) Là khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An ("PVNC") liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xi măng Dầu Khí 12.9 số 29/HĐCN/PIVLS-PVNC ký ngày 19/04/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu Khí Nghệ An với số tiền gốc là 104.920.000.000 đồng.
- Trong năm 2015, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 28/HĐ-PVNC-VISSAI ngày 04 tháng 03 năm 2015 với Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai ("VISSAI") về việc chuyển nhượng số lượng cổ phần nói trên với giá trị là 9.219 đồng/cổ phần và phần chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng cổ phần ký với VISSAI với số tiền gốc 104.920.000 đồng sẽ được PVNC chịu trách nhiệm thanh toán cho PVC-IDICO theo Nghị quyết số 139/NQ-XLDK ngày 30 tháng 03 năm 2015 của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí ("PVC") về việc thông qua các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp tại PVNC của PVC và PVC - IDICO.
- Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của PVC để PVC - IDICO thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán khi VISSAI thanh toán tiền mua 10 triệu cổ phần nói trên. Trong năm 2016, Công ty đã được thanh toán từ VISSAI với số tiền là 512.158.079 đồng và Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc thu hồi số tiền nói trên sẽ được thực hiện trong thời gian tới.
- (iii) Thể hiện khoản vốn góp theo tiến độ của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ của dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc số 56/2010/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04 tháng 12 năm 2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc sẽ được Công ty thu hồi từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc sau khi các bên kết thúc hợp đồng hợp tác kinh doanh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc đơn phương vi phạm các nguyên tắc được quy định tại hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.5 Nợ xấu

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	987.000.000	-	987.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	1.223.534.245	-	1.223.534.245	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	91.000.000	-	91.000.000	-
Tổng	2.301.534.245	-	2.301.534.245	-

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Trong đó:

	Quá hạn 1-30 ngày	Quá hạn 31-60 ngày	Quá hạn 61-90 ngày	Quá hạn trên 90 ngày
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	-	-	-	987.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	-	-	-	1.223.534.245
Các đối tượng còn lại	-	-	-	91.000.000

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	411.145.237.787	-	441.498.232.977	-
Tổng	411.145.237.787	-	441.498.232.977	-

Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát thể hiện số tiền Công ty đầu tư để hoàn tất thủ tục pháp lý về đất, tương ứng với phần vốn góp giai đoạn I của Công ty vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác dự án “Chung cư Huỳnh Tấn Phát” và chi phí xây dựng dở dang các hạng mục tường vây, cọc thủ, cọc đại trà, đài giằng móng, hai tầng hầm và phần thân. Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Dầu khí (“PVC-IC”). Trong đó Công ty là nhà điều hành và trường ban phân phối.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.7 Thuế và các khoản phải thu/phải trả Nhà nước

	01/01/2016 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Biến động khác	31/12/2016 (VND)
Phải nộp	-	5.455.283.136	5.446.747.498	8.535.638	-
Thuế GTGT	-	5.429.139.470	5.429.139.470	-	-
Các loại thuế khác	-	26.143.666	17.608.028	8.535.638	-
Phải thu	4.834.383.713	5.650.108.664	7.830.998.331	8.535.638	7.006.737.744
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	4.810.552.871	5.362.129.794	7.557.342.939	-	7.005.766.016
Thuế thu nhập cá nhân	23.830.842	287.978.870	273.655.392	8.535.638	971.728

5.8 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2016	2.162.024.560	367.623.032	2.529.647.592
Tăng trong năm	-	60.053.636	60.053.636
Mua trong năm	-	60.053.636	60.053.636
Giảm trong năm	828.493.150	-	828.493.150
Thanh lý, nhượng bán	828.493.150	-	828.493.150
Số dư tại 31/12/2016	1.333.531.410	427.676.668	1.761.208.078
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2016	1.838.743.339	367.623.032	2.206.366.371
Tăng trong năm	117.556.824	13.345.256	130.902.080
Khấu hao trong năm	117.556.824	13.345.256	130.902.080
Giảm trong năm	828.493.150	-	828.493.150
Thanh lý, nhượng bán	828.493.150	-	828.493.150
Số dư tại 31/12/2016	1.127.807.013	380.968.288	1.508.775.301
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2016	323.281.221	-	323.281.221
Tại ngày 31/12/2016	205.724.397	46.708.380	252.432.777

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2016 là 1.589.193.046 đồng (31/12/2015 là 1.589.193.046 đồng).

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Dự án 65 ha Chí Linh - Cửa Lấp (*)	11.925.753.796	11.236.412.347
Dự án KCN Dầu khí Long Sơn	1.848.416.019	394.814.058
Tổng	13.774.169.815	11.631.226.405

(*) Đây là chi phí phát sinh để có quyền làm chủ đầu tư, các chi phí chuẩn bị đầu tư dự án Khu đô thị Chí Linh - Cửa Lấp, Phường 12, Thành phố Vũng Tàu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn

MẪU B 09 - DN

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)		Dự phòng
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết							
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	20%	20%	1.400.000	14.000.000.000	-	14.000.000.000	14.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC Bình Sơn)	46,86%	46,86%	20.151.500	201.515.000.000	190.489.165.992	201.515.000.000	11.025.834.008
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
2.1 Đầu tư cổ phiếu							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8,14%	8,14%	2.850.000	28.500.000.000	1.140.000.000	28.500.000.000	27.360.000.000
2.2 Đầu tư góp vốn							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	7,33%	7,33%	1.100.000	11.000.000.000	5.528.411.021	11.000.000.000	5.471.588.979
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lâm Kinh	14,94%	14,94%	2.838.239	28.382.391.454	10.695.861.173	28.382.391.454	17.686.530.281
Tổng				283.397.391.454	207.853.438.186	283.397.391.454	75.543.953.268
							208.708.438.186
							74.688.953.268

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09 - DN

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đối tượng đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính	Vốn Điều lệ VND
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Tầng 5, phòng 502, số 60 Lê Trung Nghĩa, phường 12, quận Tân Bình, thành Phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC Bình Sơn)	Tòa nhà 33 Đường Hai Bà Trưng, phường Lê Hồng Phong, tỉnh Quảng Ngãi	Xây lắp, dịch vụ tư vấn, Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản	430.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	Tầng 8, Tòa nhà Medianet, 11 Bis Nguyễn Gia Thiều, phường 6, quận 3, thành Phố Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà, Khai thác đá sỏi, đất sét...	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Số 119 đường Huyền Quang, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh	Xây dựng công dầu khí dân dụng	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	Đại lộ Lê Lợi, xã Đông Hương, thành phố Thanh Hóa	Kinh doanh nhà hàng, khách sạn	190.000.000.000

5.11 Chi phí trả trước

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	18.304.759.428	19.677.698.617
- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng (*)	18.262.584.429	19.677.698.617
- Chi phí chờ phân bổ khác	42.174.999	-
Tổng	18.304.759.428	19.677.698.617

(*) Chi phí trả trước là chi phí tiền thuê văn phòng đã trả trước cho 15 năm để thuê Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông tại địa chỉ: Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.12 Phải trả người bán

MẤU B 09 - DN

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	3.632.140.453	3.632.140.453	5.430.641.676	5.430.641.676
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	-	-	3.212.650.000	3.212.650.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam - TNHH MTV	36.566.763	36.566.763	-	-
Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành	868.771.627	868.771.627	855.898.729	855.898.729
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Dầu khí Phú Đạt	-	-	861.289.217	861.289.217
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	2.680.807.185	2.680.807.185	-	-
Các đối tượng còn lại	45.994.878	45.994.878	500.803.730	500.803.730
b) Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	3.632.140.453	3.632.140.453	5.430.641.676	5.430.641.676
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
Trong đó phải trả bên liên quan	36.566.763	36.566.763	-	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam - TNHH MTV	36.566.763	36.566.763	-	-

5.13 Chi phí phải trả

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	11.929.501.404	16.466.469.173
Lãi vay phải trả	10.138.853.223	14.665.292.644
Tiền lương phải trả	579.080.352	837.704.179
Chi phí phải trả khác	1.211.567.829	963.472.350
b) Dài hạn	-	-
Tổng	11.929.501.404	16.466.469.173

5.14 Phải trả khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	41.377.293.399	26.605.111.977
Kinh phí công đoàn	10.427.340	6.100.670
Bảo hiểm xã hội	15.389.729	16.726.229
Bảo hiểm y tế	8.517.890	8.740.640
Bảo hiểm thất nghiệp	2.714.462	2.788.712
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	10.879.304.437	11.411.515.087
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.460.939.541	15.159.240.639
b) Dài hạn	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Tổng	41.377.293.399	26.605.111.977

Chi tiết phải trả, phải nộp khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả hợp doanh dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát	28.106.300.000	12.897.200.000
- Giá trị góp vốn (tiền đất) của PVC - IDICO vào dự án còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	8.760.500.000	-
- Giá trị góp vốn 5% vốn góp (tiền đất) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	6.448.600.000	-
- Giá trị góp vốn 10% vốn góp (tiền đất) của Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	12.897.200.000	12.897.200.000
Phải trả về CP quá khứ liên quan đến DA tổ hợp hóa dầu Miền Nam	687.548.941	687.548.941
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ các dự án	1.592.815.358	1.400.146.147
Phải trả khác	74.275.242	174.345.551
Tổng	30.460.939.541	15.159.240.639

5.15 Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng không xác định thời hạn từ hợp đồng vay nguồn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương thông qua Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Mục đích vay để thanh toán tiền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn. Khoản vay này đã được bổ sung tài sản đảm bảo bằng chính sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của PVC- IDICO tại Công ty cổ phần Xây Lắp Dầu khí Bình Sơn thông qua hợp đồng cầm cố TSĐB số 35/2016/HĐCC-PVC-PVC-IDICO ngày 29 tháng 06 năm 2016 và chịu lãi tiền vay với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn theo Quyết định số 16/QĐ-XLĐK ngày 15 tháng 01 năm 2015 về việc phê duyệt điều chỉnh giảm lãi suất cho các đơn vị có nguồn vốn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương, lãi vay cho giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2015 đến 31 tháng 12 năm 2017 là 1%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09 - DN

5.16 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2015	827.222.120.000	(902.053.265)	12.264.138.227	949.808.972	(24.155.079.873)	815.378.934.061
Tăng trong năm	-	167.632.928	-	-	-	167.632.928
Tăng khác	-	167.632.928	-	-	-	167.632.928
Giảm trong năm	-	-	-	-	6.940.026.144	6.940.026.144
Lỗ kinh doanh trong năm	-	-	-	-	6.940.026.144	6.940.026.144
Số dư tại 31/12/2015	827.222.120.000	(734.420.337)	12.264.138.227	949.808.972	(31.095.106.017)	808.606.540.845
Số dư tại 01/01/2016	827.222.120.000	(734.420.337)	12.264.138.227	949.808.972	(31.095.106.017)	808.606.540.845
Tăng trong năm	-	-	-	-	16.016.668.668	16.016.668.668
Lãi kinh doanh trong năm	-	-	-	-	16.016.668.668	16.016.668.668
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	723.251	-	-	-	723.251
Giảm khác	-	723.251	-	-	-	723.251
Số dư tại 31/12/2016	827.222.120.000	(735.143.588)	12.264.138.227	949.808.972	(15.078.437.349)	824.622.486.262

5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	132.360.050.000	132.360.050.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN - TNHH Một Thành viên (IDICO)	70.641.030.000	70.641.030.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	624.221.040.000	624.221.040.000
Tổng	827.222.120.000	827.222.120.000

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	827.222.120.000	827.222.120.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	827.222.120.000	827.222.120.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82.722.212	82.722.212
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	82.722.212	82.722.212
Cổ phiếu phổ thông	82.722.212	82.722.212
Số lượng cổ phiếu được mua lại	147.800	147.800
Cổ phiếu phổ thông	147.800	147.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	82.722.212	82.722.212
Cổ phiếu phổ thông	82.722.212	82.722.212
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

e. Các quỹ của Công ty

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Quỹ đầu tư phát triển	12.264.138.227	12.264.138.227
Quỹ khác vốn chủ sở hữu	949.808.972	949.808.972
Tổng	13.213.947.199	13.213.947.199

5.17 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu bán căn hộ	143.996.864.616	12.606.307.413
Doanh thu cho thuê căn hộ	4.737.873.862	5.699.470.871
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	1.656.336.000	2.886.433.841
Tổng	150.391.074.478	21.192.212.125

5.18 Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn bán căn hộ	135.456.665.753	12.690.187.298
Giá vốn cho thuê căn hộ	241.175.483	487.310.724
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	1.551.600.000	2.768.765.382
Tổng	137.249.441.236	15.946.263.404

5.19 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.695.949.663	12.077.394.807
Lãi trả chậm của các hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư	460.581.946	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	22.160.162	48.374.920
Tổng	13.178.691.771	12.125.769.727

5.20 Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 (Trình bày lại) VND
Lãi tiền vay	1.033.136.667	1.030.313.890
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	855.000.000	6.911.862.807
Tổng	1.888.136.667	7.942.176.697

5.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.103.374.897	5.046.126.139
Chi phí vật liệu quản lý	144.530.275	76.777.182
Chi phí đồ dùng văn phòng	40.975.910	114.716.803
Chi phí khấu hao TSCĐ	130.902.080	112.409.334
Thuế phí và lệ phí	44.135.806	46.850.133
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.115.844.318	1.840.195.251
Chi phí bằng tiền khác	1.849.556.591	1.982.618.323
Tổng	8.429.319.877	9.219.693.165

5.22 Thu nhập khác/ Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	459.090.909	-
Các khoản khác	308.188.530	321.611.833
Tổng	767.279.439	321.611.833
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	518.950.923	7.167.066.111
Tổng	518.950.923	7.167.066.111
Thu nhập khác thuần	248.328.516	- 6.845.454.278

5.23 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1.1 Lợi nhuận kế toán trước thuế	16.016.668.668	(6.940.026.144)
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>749.231.953</i>	<i>1.219.959.258</i>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>749.231.953</i>	<i>1.219.959.258</i>
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>22.160.162</i>	<i>48.374.920</i>
<i>Thu nhập không chịu thuế</i>	<i>22.160.162</i>	<i>48.374.920</i>
1.2 Thu nhập chịu thuế	16.743.740.459	(5.768.441.806)
1.3 Chuyển lỗ của các năm trước	16.743.740.459	-
1.4 Thu nhập chịu thuế	-	(5.768.441.806)
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>22%</i>
Thuế TNDN hiện hành	-	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế (năm 2015 là 22%). Tuy nhiên, Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm do Công ty không có thu nhập chịu thuế.

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các khoản lỗ tính thuế là: 19.282.914.334 đồng (tại ngày 31/12/2015 là: 36.026.654.793 đồng) có thể được dùng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cho khoản lỗ này vì Công ty không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

5.24 Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	16.016.668.668	(6.940.026.144)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.016.668.668	(6.940.026.144)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	82.722.212	82.722.212
Số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	194	(84)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	194	(84)

5.25 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	185.506.185	76.777.182
Chi phí nhân công	4.311.085.032	5.173.501.139
Chi phí khấu hao tài sản cố định	130.902.080	146.723.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.159.980.124	1.970.390.570
Chi phí khác bằng tiền	1.876.374.773	2.156.721.218
Tổng	8.663.848.194	9.524.113.617

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	2.462.311.126	2.438.983.348
<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND
<u>Giao dịch mua</u>			
Tổng Cty Đầu tư PT đô thị và KCN Việt Nam - Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	Cổ đông sáng lập Công ty cùng Tổng Công ty		-
		1.453.601.961	
		53.397.471.818	27.466.045.455
<u>Giao dịch khác</u>			
Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Cổ đông sáng lập	Lãi vay	1.030.313.890
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Cổ đông góp vốn	Trả cổ tức	-
Các cổ đông khác	Cổ đông góp vốn	Trả cổ tức	54.833.750
			32.210.650

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Phải thu khách hàng	91.000.000	91.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam - TNHH Một thành viên	Trả trước cho người bán	-	875.589.572
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Lấp dầu Khí Sài Gòn	Trả trước cho người bán	-	1.559.361
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Phải thu khác	987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Phải thu khác	1.223.534.245	1.223.534.245
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Phải thu khác	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng công ty Xây dựng Dầu khí Nghệ An	Phải thu khác	103.895.683.842	111.668.396.111
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Đầu tư dài hạn	14.000.000.000	14.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC Bình Sơn)	Đầu tư dài hạn	201.515.000.000	201.515.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	Đầu tư dài hạn	28.500.000.000	28.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Đầu tư dài hạn	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	Đầu tư dài hạn	28.382.391.454	28.382.391.454
Tổng		404.594.609.541	413.244.470.743

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam - TNHH Một thành viên	Phải trả người bán	36.566.763	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Vay dài hạn	101.620.000.000	101.620.000.000
Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Phải trả khác	10.138.853.223	14.665.292.644
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Cổ tức	860.000.000	1.360.000.000
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu	Cổ tức	2.160.000.000	2.160.000.000
Các cổ đông khác	Cổ tức	7.859.304.437	7.891.515.087
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Vốn chủ sở hữu	132.360.050.000	132.360.050.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam - TNHH Một thành viên	Vốn chủ sở hữu	70.641.030.000	70.641.030.000
Các cổ đông khác	Vốn chủ sở hữu	624.221.040.000	624.221.040.000
Tổng		949.896.844.423	954.918.927.731

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.13 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 chi tiết tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	470.014.748	9.572.110.212
Phải thu khách hàng và phải thu khác	281.747.675.323	197.367.971.267
Đầu tư tài chính ngắn hạn	31.340.000.000	73.250.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	17.364.272.194	18.219.272.194
Tổng	330.921.962.265	298.409.353.673
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	101.620.000.000	101.620.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	45.009.433.852	32.035.753.653
Chi phí phải trả	11.929.501.404	16.466.469.173
Tổng	158.558.935.256	150.122.222.826

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 210 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 giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

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 210 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 giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị 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.

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. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính 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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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 tính 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 này 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 và 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.

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2016			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	45.009.433.852	-	45.009.433.852
Chi phí phải trả	11.929.501.404	-	11.929.501.404
Các khoản vay	101.620.000.000	-	101.620.000.000
Tổng	158.558.935.256	-	158.558.935.256
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2016			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	32.035.753.653	-	32.035.753.653
Chi phí phải trả	16.466.469.173	-	16.466.469.173
Các khoản vay	101.620.000.000	-	101.620.000.000
Tổng	150.122.222.826	-	150.122.222.826

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ 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	Tổng VND
Tại 31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	470.014.748	-	470.014.748
Phải thu khách hàng và phải thu khác	114.026.991.481	167.720.683.842	281.747.675.323
Đầu tư tài chính ngắn hạn	31.340.000.000	-	31.340.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	17.364.272.194	17.364.272.194
Tổng	145.837.006.229	185.084.956.036	330.921.962.265
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.572.110.212	-	9.572.110.212
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.135.129.346	168.232.841.921	197.367.971.267
Đầu tư tài chính ngắn hạn	73.250.000.000	-	73.250.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	18.219.272.194	18.219.272.194
Tổng	111.957.239.558	186.452.114.115	298.409.353.673

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.3 Báo cáo bộ phận

Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 4 bộ phận phân theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Bán căn hộ, cho thuê căn hộ và bán vật liệu xây dựng của Công ty.

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Bán căn hộ	Cho thuê căn hộ	Bán vật liệu xây dựng	Khác	Tổng trình bày lại (VND)
TÀI SẢN					
Tài sản cố định	192.305.665	86.943.821	44.031.735	-	323.281.221
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	11.631.226.405	11.631.226.405
Các khoản phải thu	198.757.535.804	-	-	-	198.757.535.804
Hàng tồn kho	353.521.398.417	87.976.834.560	-	-	441.498.232.977
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	316.042.630.728
Tổng tài sản					968.252.907.135
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	56.626.220.143	1.400.146.147	-	-	58.026.366.290
Phải trả tiền vay	-	-	-	101.620.000.000	101.620.000.000
Tổng nợ phải trả					159.646.366.290
Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng năm 2015					
	Bán căn hộ	Cho thuê căn hộ	Bán vật liệu xây dựng	Khác	Tổng trình bày lại (VND)
Tổng doanh thu	12.606.307.413	5.699.470.871	2.886.433.841	-	21.192.212.125
Kết quả kinh doanh bộ phận	(6.560.041.636)	2.164.208.281	117.668.459	-	(4.278.164.896)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	(4.278.164.896)
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	12.125.769.727
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	-	-	-	(7.942.176.697)
Lỗ thu nhập khác	-	-	-	-	(6.845.454.278)
Lỗ kế toán trước thuế	-	-	-	-	(6.940.026.144)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-
Lỗ sau thuế trong năm					(6.940.026.144)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ IDICO

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Bán căn hộ	Cho thuê căn hộ	Bán vật liệu xây dựng	Khác	Tổng (VND)
Tài sản cố định	241.700.038	7.952.564	2.780.175	-	252.432.777
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	13.774.169.815	13.774.169.815
Các khoản phải thu	295.721.523.212	-	-	-	295.721.523.212
Hàng tồn kho	322.145.219.435	89.000.018.352	-	-	411.145.237.787
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	264.974.950.106
Tổng tài sản					985.868.313.697
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	58.033.012.077	1.592.815.358	-	-	59.625.827.435
Phải trả tiền vay	-	-	-	101.620.000.000	101.620.000.000
Tổng nợ phải trả					161.245.827.435

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

DOANH THU	Bán căn hộ	Cho thuê căn hộ	Bán vật liệu xây dựng	Khác	Tổng (VND)
Tổng doanh thu	143.996.864.616	4.737.873.862	1.656.336.000	-	150.391.074.478
Kết quả kinh doanh bộ phận	(123.649.331)	4.496.698.379	104.736.000	-	4.477.785.048
Lãi từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	4.477.785.048
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	13.178.691.771
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	-	-	-	(1.888.136.667)
Lãi thu nhập khác	-	-	-	-	248.328.516
Lãi kế toán trước thuế	-	-	-	-	16.016.668.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-
Lãi sau thuế trong năm					16.016.668.668

6.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty được kiểm toán bởi kiểm viên khác.

Điều chỉnh hồi tố

Tại ngày 31/12/2016, Ban Giám đốc Công ty quyết định trình bày lại số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 nhằm chỉnh sửa một số sai sót trên Báo cáo tài chính của năm trước về việc hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến khoản đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn với số tiền là 1.995.000.000 đồng đồng thời bù trừ công nợ phải thu, phải trả tại Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát với số tiền là 213.077.594.934 đồng. Chi tiết ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Sau điều chỉnh hồi tố	Trước điều chỉnh hồi tố	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán				
A. Phần Tài sản		(43.115.874.073)	167.966.720.861	211.082.594.934
Phải thu ngắn hạn khác	136	31.573.079.195	244.650.674.129	213.077.594.934
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(74.688.953.268)	(76.683.953.268)	(1.995.000.000)
B. Phần Nguồn vốn		(4.489.994.040)	206.592.600.894	211.082.594.934
Phải trả ngắn hạn khác	319	26.605.111.977	239.682.706.911	213.077.594.934
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(31.095.106.017)	(33.090.106.017)	(1.995.000.000)
- LNST chưa PP lũy kế				
đến cuối kì trước	421a	(24.155.079.873)	(24.155.079.873)	-
- LNST chưa phân phối kì này	421b	(6.940.026.144)	(8.935.026.144)	(1.995.000.000)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Lê Thị Kim Anh



Phạm Quang Tùng



Trần Mạnh Dũng