

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MỤC LỤC

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ

Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty mẹ") và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Minh Chính	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)/ Ủy viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Ông Ngô Hồng Minh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Ông Trần Hữu Giang	Ủy viên
Ông Nguyễn Long	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Bà Phạm Thúy Nga	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Ông Đinh Việt Thanh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Ông Phan Nguyễn Hữu Phương	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Ông Nguyễn Phương Nam	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)

Ban kiểm soát

Bà Hoàng Thị Thu Huyền	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)/ Thành viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Ông Nguyễn Thanh Cường	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Bà Vũ Thị Châm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Bà Lê Trương Thị Ánh Ngọc	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)
Ông Nguyễn Hữu Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017)

Ban Giám đốc

Ông Bùi Minh Chính	Giám đốc
Ông Trần Hữu Giang	Phó Giám đốc
Ông Ngô Phan Hòa Bình	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2017)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Bùi Minh Chính
Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

305284
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ
DẦU KHÍ
TP. HỒ CHÍ MINH

TRÁCH
D
QUẢN

Số: 772 /VN1A-HC-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty mẹ") và các công ty con (Công ty Mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018, từ trang 4 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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 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 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 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 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 hợp nhất 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 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 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 kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như trình bày tại Thuyết minh số 1 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã ghi nhận nghiệp vụ thoái toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh trong năm 2016, trong khi cơ sở để ghi nhận nghiệp vụ là chưa phù hợp theo quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chúng tôi đã đưa ý kiến ngoại trừ về vấn đề này trên báo cáo kiểm toán của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, nghiệp vụ thoái vốn nêu trên đã hoàn tất. Nếu Công ty ghi nhận đúng kỳ nghiệp vụ thoái toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long theo chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, thì khoản mục "Lỗ lũy kế" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ tăng 53.509.153.744 đồng, đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, chỉ tiêu "Doanh thu hoạt động tài chính" sẽ tăng tương ứng là 53.509.153.744 đồng và chỉ tiêu "Lỗ trước thuế" sẽ giảm một số tiền tương ứng.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị tăng hầm để xe công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú đang được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang do Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú làm chủ đầu tư tại Phường Tân Kiểng, Quận 7 được tạm tính theo phê duyệt dự án đầu tư ban đầu là 58.910.721.565 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 : 58.910.721.565 đồng). Chúng tôi đã đưa ý kiến ngoại trừ về vấn đề này trên báo cáo kiểm toán của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chúng tôi không thể xác định được diện tích tầng hầm sở hữu chung của chủ sở hữu chung cư và diện tích tầng hầm sở hữu riêng của chủ đầu tư. Cần có vào các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được, chúng tôi không thể xác định được diện tích tầng hầm sở hữu chung của chủ sở hữu chung cư và diện tích tầng hầm sở hữu riêng của chủ đầu tư, do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để xem xét liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Limited (hay "Deloitte Toàn cầu") không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Limited và các hãng thành viên.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

- Như trình bày tại Thuyết minh số 6 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản phải thu khác bao gồm một số khoản phải thu tiền phạt do chậm tiến độ từ các bên thi công công trình theo các điều khoản của hợp đồng và phạt chậm thanh toán với số tiền là 73.018.256.384 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 73.018.256.384 đồng) vẫn chưa được các bên xác nhận đến ngày lập báo cáo này. Vấn đề này đã được chúng tôi đưa ý kiến ngoại trừ trên báo cáo kiểm toán các năm trước của chúng tôi. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về các số liệu trên cũng như ảnh hưởng của các số liệu trên đến khoản mục "Lỗi lũy kế" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Trong năm 2012, Công ty đã hạch toán bù trừ công nợ phải thu đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG") và nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú với số tiền 18.927.755.598 đồng nhưng chưa có xác nhận của PVC-SG. Chúng tôi đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến vấn đề này trong các báo cáo kiểm toán các năm sau đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty vẫn chưa có xác nhận của PVC-SG đối với việc bù trừ công nợ này. Theo đó, ý kiến kiểm toán ngoại trừ cho vấn đề này vẫn còn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.
- Như trình bày tại Thuyết minh số 14 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm 15.166.716.311 đồng là các chi phí phát triển dự án phát sinh trong thời gian thực hiện dự án khu Đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu đặt tại Phường 10 và Phường 11, Thành phố Vũng Tàu. Do dự án kéo dài và chậm triển khai theo kế hoạch đã đề ra nên Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã thu hồi chủ trương đầu tư dự án. Theo chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các chi phí này không có khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai và phải ghi nhận vào chi phí trong năm. Nếu Công ty ghi nhận chi phí này vào chi phí trong năm 2017 thì chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 sẽ giảm với số tiền là 15.166.716.311 đồng, đồng thời, chỉ tiêu "Lỗi trước thuế" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 sẽ tăng một số tiền tương ứng.
- Hiện Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đang sử dụng số liệu dự toán dùng để tạm tính giá vốn hàng bán của công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú thấp hơn số chi phí thực tế phát sinh là 14.920.369.626 đồng. Do Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú chưa thực hiện quyết toán công trình Chung cư cao tầng Mỹ Phú, nên chúng tôi không có đủ cơ sở để xác định liệu có cần thiết điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 35 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất trong đó đề cập đến vụ kiện giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG") và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú. Hiện vụ kiện đang được Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa phản ánh các điều chỉnh (có thể có) liên quan đến vụ kiện này. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Nguyễn Minh Thao
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1902-2018-001-1
**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH
DELOITTE VIỆT NAM**
Ngày 10 tháng 4 năm 2018
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Nguyễn Thị Thanh Huyền
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3026-2014-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		825.514.619.611	927.024.622.723
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	88.253.605.132	23.868.295.144
1. Tiền	111		67.317.949.669	15.868.295.144
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.935.655.463	8.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	5.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		532.072.147.716	718.111.032.602
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	202.255.334.451	563.153.358.935
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		35.022.196.583	22.190.517.556
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	298.252.474.747	134.909.914.176
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(3.457.858.065)	(2.142.758.065)
IV. Hàng tồn kho	140		195.783.433.412	171.078.645.572
1. Hàng tồn kho	141	8	195.783.433.412	171.078.645.572
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.405.433.351	8.966.649.405
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	342.580.648	300.523.827
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.609.287.036	1.404.232.283
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	7.453.565.667	7.261.893.295
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		629.046.181.746	749.782.740.346
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		147.452.574.918	164.648.421.951
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5	85.858.228.479	101.875.219.012
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		213.914.700	1.392.771.200
3. Phải thu dài hạn khác	216	6	61.380.431.739	61.380.431.739
II. Tài sản cố định	220		117.724.776.183	78.233.093.488
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	102.281.711.303	62.938.718.367
- Nguyên giá	222		120.798.006.954	78.964.678.785
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.516.295.651)	(16.025.960.418)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	15.443.064.880	15.294.375.121
- Nguyên giá	228		17.719.840.782	17.197.453.143
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.276.775.902)	(1.903.078.022)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	66.932.261.172	67.343.944.598
- Nguyên giá	231		73.912.587.343	72.642.205.933
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.980.326.171)	(5.298.261.335)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		256.907.580.602	395.461.456.322
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	256.907.580.602	395.461.456.322
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	36.000.000.000	36.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.000.000.000	36.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.028.988.871	8.095.823.987
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	4.028.988.871	8.095.823.987
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.454.560.801.357	1.676.807.363.069

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		510.292.148.110	667.379.069.726
I. Nợ ngắn hạn	310		471.459.486.735	524.500.442.562
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	47.928.563.222	48.849.672.065
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	985.314.012	3.167.690.018
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	7.922.644.418	8.087.508.122
4. Phải trả người lao động	314		-	1.786.389.241
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	175.311.139.129	138.798.790.122
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		570.974.644	382.221.820
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	238.740.851.310	141.859.265.650
8. Vay ngắn hạn	320	20	-	181.568.905.524
II. Nợ dài hạn	330		38.832.661.375	142.878.627.164
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	-	59.497.000.000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	19.605.905.323	13.948.036.714
3. Phải trả dài hạn khác	337	19	19.226.756.052	26.088.741.551
4. Vay dài hạn	338	20	-	43.344.848.899
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		944.268.653.247	1.009.428.293.343
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	944.268.653.247	1.009.428.293.343
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
4. Lũy kế	421		(205.413.292.639)	(142.586.360.612)
- Lũy kế đến cuối năm trước	421a		(142.586.360.612)	(143.621.100.260)
- (Lũy)/lợi nhuận sau thuế năm nay	421b		(62.826.932.027)	1.034.739.648
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	23	134.089.507.180	136.422.215.249
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.454.560.801.357	1.676.807.363.069


Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập biểu/Quyên Kế toán trưởng


Bùi Minh Chính
Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		139.472.469.057		119.405.645.983	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		25.542.000.000		29.592.000.000	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	25	113.930.469.057		89.813.645.983	
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	26	108.058.183.115		76.676.054.293	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.872.285.942		13.137.591.690u	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	2.112.940.573		54.988.858.673	
7. Chi phí tài chính	22	29	31.926.756.013		28.642.603.974	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.539.519.233		31.145.227.743	
8. Chi phí bán hàng	25	30	9.861.706.023		8.912.803.796	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	34.157.040.641		38.155.137.493	
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(67.960.276.162)		(7.584.094.900)	
11. Thu nhập khác	31		3.270.907.154		17.083.928.189	
12. Chi phí khác	32		470.271.088		9.494.302.857	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	32	2.800.636.066		7.589.625.332	
14. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		(65.159.640.096)		5.530.432	
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	-		-	
16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(65.159.640.096)		5.530.432	
16.1 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	23		(2.332.708.069)		(1.029.209.216)	
16.2 Lợi ích của cổ đông công ty mẹ			(62.826.932.027)		1.034.739.648	
17. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	(635)		10	



Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập biểu/Quyền Kế toán trưởng



Bùi Minh Chính
Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	01	(65.159.640.096)	5.530.432
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.546.097.949	4.768.589.085
Các khoản dự phòng	03	1.315.100.000	(8.387.013.177)
Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư	05	16.506.566.154	(50.583.732.810)
Chi phí lãi vay	06	8.539.519.233	31.119.027.743
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(34.252.356.760)	(23.077.598.727)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(206.025.091.706)	93.086.755.265
Thay đổi hàng tồn kho	10	76.553.677.920	46.043.539.766
Thay đổi các khoản phải trả	11	79.673.259.252	(97.357.453.291)
Thay đổi chi phí trả trước	12	3.713.429.673	2.539.525.903
Tiền lãi vay đã trả	14	(23.185.349.361)	(12.087.530.194)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(990.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(104.512.430.982)	9.147.238.722
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(2.203.334.953)	(10.468.608.359)
2. Tiền thu thanh lý tài sản cố định	22	-	18.802.646.060
3. Tiền chi gửi tiền gửi có kỳ hạn	23	-	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, thu tiền gửi có kỳ hạn	24	5.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(48.995.520.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	437.924.009.773	56.365.830.000
7. Thu lãi tiền gửi	27	2.112.940.573	4.219.589.197
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	393.838.095.393	63.919.456.898
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(224.913.754.423)	(51.739.675.809)
2. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(26.600.000)	(26.239.464.780)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(224.940.354.423)	(77.979.140.589)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	64.385.309.988	(4.912.444.969)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	23.868.295.144	28.780.740.113
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	88.253.605.132	23.868.295.144


Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập biểu/Quyên Kế toán trưởng


Bùi Minh Chính
Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2018

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

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 kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty mẹ") và các công ty con, cụ thể như sau:

Công ty mẹ

Công ty mẹ được thành lập tại Việt Nam theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103008269 ngày 29 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty được thành lập trên cơ sở chuyển đổi Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam thành Công ty cổ phần theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24 tháng 5 năm 2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31 tháng 8 năm 2007 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là "PTL".

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 53 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 90 người).

Trụ sở chính của Công ty mẹ đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Các công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú ("Petroland Mỹ Phú") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309612230 cấp ngày 27 tháng 11 năm 2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 157.325.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 157.325.000.000 đồng) trong tổng số vốn điều lệ 175.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, tương đương với 89,9% quyền sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/NQ-DKMP ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Chế biến Sản phẩm Nông nghiệp sẽ thoái hết phần vốn tỷ lệ 9,74% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú cho Công ty sau khi thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, việc thoái vốn vẫn chưa thực hiện.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang ("Petroland Nha Trang") (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sông Hồng) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200734936 cấp ngày 02 tháng 02 năm 2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang tại Số 67 Đường Mê Linh, Phường Tân Lập, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang là 315.425.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 196.150.000.000 đồng tương đương với 62,19% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 200.387.520.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 200.387.520.000 đồng). Theo Nghị quyết số 953/NQ-XLKD ngày 27 tháng 12 năm 2013 và Nghị quyết số 926/NQ-XLKD ngày 07 tháng 10 năm 2014 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC), Hội đồng Quản trị PVC chấp thuận chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp của PVC và các đơn vị của PVC tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang với giá chuyển nhượng không thấp hơn mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần). Tại ngày 27 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Đất Xanh"). Tại ngày 23 tháng 3 năm 2018, việc chuyển nhượng cổ phần nêu trên đã được hoàn tất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Petroland Thăng Long") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310275607 cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Công ty đăng ký góp 399.500.000.000 đồng trong tổng số vốn điều lệ 500.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long, tương đương với 79,9% quyền sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã góp 350.504.480.000 đồng trong tổng số vốn điều lệ đăng ký tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long, tương đương 70,1% quyền sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long.

Ngày 17 tháng 01 năm 2017, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long số tiền là 147.494.400.000 đồng để góp đủ 100% vốn điều lệ (bao gồm vốn góp hộ cho Vũ Anh là 98.498.880.000 đồng). Nghị quyết số 650/NQ-PETROLAND của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 01 tháng 11 năm 2016 phê duyệt chủ trương thoái 100% vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, việc chuyển nhượng đã hoàn tất theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Đất Xanh").

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty mẹ và các công ty con như sau:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu đô thị mới, văn phòng, cảng biển và cảng sông;
- Cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn quản lý các dự án đầu tư, tư vấn giám sát;
- Kinh doanh bất động sản;
- Mua bán vật tư thiết bị ngành xây dựng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty mẹ trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thể hiện chi phí xây dựng dở dang của các dự án và hàng hóa bất động sản được xây dựng với mục đích xây dựng để bán trong phạm vi kinh doanh của Công ty và được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc tài sản dài hạn dựa trên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và tiến độ thực hiện dự án. 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 đền bù, chi phí giải tỏa, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trong năm 2017, Ban Giám đốc đã quyết định thay đổi thời gian trích khấu hao nhà cửa và vật kiến trúc từ 25 năm lên 47 năm. Ban Giám đốc tin tưởng rằng việc áp dụng thời gian khấu hao mới sẽ phản ánh phù hợp hơn thời gian sử dụng của tòa nhà Phú Mỹ Hưng. Công ty đã tính toán lại khấu hao theo thời gian hữu dụng mới kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017. Ảnh hưởng của thay đổi thời gian khấu hao được trình bày ở Thuyết minh số 11.

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

	Năm trước (Số năm)	Năm nay (Số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 25	6 - 47
Máy móc và thiết bị	7	7
Phương tiện vận tải	4 - 8	4 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 5	3 - 5
Tài sản cố định khác	4	4

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

Công ty là bên cho thuê: Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê: Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Trong năm 2017, Ban Giám đốc quyết định thay đổi thời gian trích khấu hao của quyền sử dụng đất từ 45 năm lên 47 năm căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đã tính toán lại khấu hao theo thời gian hữu dụng mới kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017. Ảnh hưởng của thay đổi thời gian khấu hao được trình bày ở Thuyết minh số 12.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

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.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong năm 2017, Ban Giám đốc quyết định thay đổi thời gian trích khấu hao của quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc lần lượt từ 45 năm và 25 năm lên 47 năm. Ban Giám đốc tin tưởng rằng việc áp dụng thời gian khấu hao mới phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ phản ánh phù hợp hơn thời gian sử dụng của tòa nhà Phú Mỹ Hưng. Công ty đã tính toán lại khấu hao theo thời gian hữu dụng mới kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017. Ảnh hưởng của thay đổi thời gian khấu hao được trình bày ở Thuyết minh số 13.



Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận theo số tiền thực góp theo thỏa thuận của hợp đồng. Các khoản đầu tư được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản trả trước

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 niên độ kế toán. Chi phí trả trước gồm chi phí sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính từ 13 tháng đến 60 tháng.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ 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 kết thúc niên độ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	269.264.517	725.322.704
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.048.685.152	15.142.972.440
Các khoản tương đương tiền (i)	20.935.655.463	8.000.000.000
	88.253.605.132	23.868.295.144

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc một (01) tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,1% - 4,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 4,3%/năm).

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Dự án chung cư Petroland Quận 2	9.071.679.536	35.904.320.962
Dự án Trung tâm Thương mại ("TTTTM") Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	25.689.569.651	29.566.759.259
Dự án chung cư Mỹ Phú Quận 7	73.155.527.215	92.004.319.301
Đất Xanh (i)	46.726.595.200	393.997.151.700
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	26.123.034.781	-
Khác	21.488.928.068	11.680.807.713
	202.255.334.451	563.153.358.935
b. Dài hạn		
Dự án chung cư Petroland Quận 2	3.468.713.572	749.190.000
Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	82.389.514.907	101.126.029.012
	85.858.228.479	101.875.219.012

- (i) Phải thu Đất Xanh thể hiện số tiền còn phải thu Đất Xanh theo tiến độ thanh toán liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01 tháng 11 năm 2016, Phụ lục 01 ký ngày 19 tháng 4 năm 2017 và Phụ lục 02 ký ngày 12 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty và Đất Xanh về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (gọi chung là "Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long") trong đó bao gồm số tiền chuyển nhượng của Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh ("Vũ Anh"), cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ủy quyền cho Công ty thu hộ.

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Vũ Anh (i)	61.331.801.667	40.242.338.924
Phải thu tiền lãi phạt do chậm tiến độ, chậm thanh toán và thanh lý hợp đồng	73.184.128.464	87.950.762.167
- Công ty Cổ phần Năng lượng VINABENNY	165.872.080	165.872.080
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí ("PVC-Metal") (ii)	12.143.630.213	26.910.263.916
- Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí ("PVC- PT") (iii)	8.045.471.465	8.045.471.465
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC- SG") (iii)	52.829.154.706	52.829.154.706
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (iv)	147.494.400.000	-
Lãi phải thu	1.591.409.382	-
Tạm ứng cho nhân viên	5.328.739.084	4.444.947.052
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	505.550.000	505.300.000
Phải thu ngắn hạn khác	8.816.446.150	1.766.566.033
	298.252.474.747	134.909.914.176
b. Dài hạn		
Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn (v)	56.747.098.406	56.747.098.406
Phải thu dài hạn khác	4.633.333.333	4.633.333.333
	61.380.431.739	61.380.431.739

- (i) Phải thu Vũ Anh bao gồm các khoản phải thu lại Vũ Anh do Công ty đã chi hộ cho Vũ Anh cho hoạt động tư vấn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi hoàn đất, lãi vay liên quan đến dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long.
- (ii) Phải thu từ PVC-Metal với số tiền 12.143.630.213 đồng là do phạt chậm tiến độ tại dự án chung cư Petroland Quận 2 được ghi nhận theo các điều khoản của hợp đồng và chưa có quyết toán xác nhận.
- (iii) Khoản phải thu từ PVC-PT và PVC-SG với số tiền lần lượt là 8.045.471.465 đồng và 52.829.154.706 đồng là khoản lãi phạt do chậm thanh toán và chậm tiến độ được ghi nhận theo các điều khoản của hợp đồng (chưa có quyết toán xác nhận).

- (iv) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long thể hiện khoản vốn góp bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long của Công ty và Vũ Anh. Công ty sẽ thu lại khoản vốn góp bổ sung này và sẽ hoàn trả cho Vũ Anh sau khi trừ đi các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long.
- (v) Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn thể hiện khoản ký quỹ Petroland Nha Trang nộp tiền đảm bảo thực hiện Dự án sân golf và khu biệt thự sinh thái Cam Ranh cho Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa. Số tiền này sẽ được trừ vào tiền thuê đất hàng năm theo Công văn số 2721/SKHĐT-HTĐT ngày 28 tháng 12 năm 2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa. Trong năm 2016, Công ty đã căn trừ tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê từ ngày 21 tháng 10 năm 2015 đến ngày 29 tháng 4 năm 2058 vào khoản ký quỹ này.

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được lập cho các khoản tạm ứng nhân viên đã quá hạn trên ba năm mà chưa tất toán hoặc không có khả năng thu hồi.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	61.301.568	40.573.497
Công cụ, dụng cụ	81.311.000	25.246.960
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	135.068.574.340	122.932.202.303
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án chung cư cao tầng Mỹ Phú (i)</i>	<i>133.527.933.219</i>	<i>118.954.513.064</i>
<i>Các công trình tư vấn quản lý dự án</i>	<i>1.540.641.121</i>	<i>3.977.689.239</i>
Hàng hóa bất động sản	60.572.246.504	48.080.622.812
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án chung cư Petroland Quận 2</i>	<i>7.790.121.504</i>	<i>7.637.374.024</i>
<i>Dự án khu Đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu</i>	<i>52.782.125.000</i>	-
<i>Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng</i>	-	<i>40.443.248.788</i>
	<u>195.783.433.412</u>	<u>171.078.645.572</u>

- (i) Hàng tồn kho thể hiện chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú, bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Tổng giá trị đầu tư của dự án khoảng 540 tỷ đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các diện tích tầng hầm, trung tâm thương mại, nhà trẻ, các căn hộ áp mái chưa hoàn thiện.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ chưa phân bổ	-	171.883.847
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	342.580.648	128.639.980
	<u>342.580.648</u>	<u>300.523.827</u>
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa văn phòng	3.532.180.264	4.942.879.781
Công cụ, dụng cụ chưa phân bổ	19.634.665	1.799.409.148
Chi phí trả trước dài hạn khác	477.173.942	1.353.535.058
	<u>4.028.988.871</u>	<u>8.095.823.987</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Số phải nộp/thu trong năm VND	Số đã thực nộp/cấn trừ/thu trong năm VND	Số cuối năm VND
a. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.261.893.295	-	-	7.261.893.295
Thuế thu nhập cá nhân	-	352.661.333	160.988.961	191.672.372
	7.261.893.295	352.661.333	160.988.961	7.453.565.667
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	200.772.148	7.643.304.872	6.255.516.770	1.588.560.250
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.318.796.915	-	990.000.000	6.328.796.915
Thuế thu nhập cá nhân	567.939.059	1.367.552.313	1.930.204.119	5.287.253
	8.087.508.122	9.010.857.185	9.175.720.889	7.922.644.418

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	74.086.356.847	51.818.181	3.212.166.356	1.022.743.901	591.593.500	78.964.678.785
Điều chỉnh theo quyết toán công trình	(1.086.287.778)	-	-	-	-	(1.086.287.778)
Phân loại từ hàng hóa bất động sản	40.646.680.947	-	-	-	-	40.646.680.947
Tăng khác	2.272.935.000	-	-	-	-	2.272.935.000
Số dư cuối năm	115.919.685.016	51.818.181	3.212.166.356	1.022.743.901	591.593.500	120.798.006.954
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	11.392.420.686	48.733.760	3.212.166.356	1.016.152.996	356.486.620	16.025.960.418
Khấu hao trong năm	2.469.634.125	3.084.421	-	6.590.905	11.025.782	2.490.335.233
Số dư cuối năm	13.862.054.811	51.818.181	3.212.166.356	1.022.743.901	367.512.402	18.516.295.651
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	62.693.936.161	3.084.421	-	6.590.905	235.106.880	62.938.718.367
Tại ngày cuối năm	102.057.630.205	-	-	-	224.081.098	102.281.711.303

Trong năm 2017, Ban Giám đốc Công ty đã thay đổi thời gian trích khấu hao của nhà cửa và vật kiến trúc như trình bày tại Thuyết minh số 3. Nếu thời gian phân bổ trước đây được áp dụng, chi phí phân bổ khấu hao trong năm 2017 sẽ tăng thêm với số tiền là 1.991.163.598 đồng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp toàn bộ nhà cửa và vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty trong Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C6-A01, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 4.592.328.438 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 3.857.884.204 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	16.754.965.143	442.488.000	17.197.453.143
Điều chỉnh theo quyết toán công trình	522.387.639	-	522.387.639
Số dư cuối năm	17.277.352.782	442.488.000	17.719.840.782
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	1.460.590.022	442.488.000	1.903.078.022
Khấu hao trong năm	373.697.880	-	373.697.880
Số dư cuối năm	1.834.287.902	442.488.000	2.276.775.902
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	15.294.375.121	-	15.294.375.121
Tại ngày cuối năm	15.443.064.880	-	15.443.064.880

Trong năm 2017, Ban Giám đốc Công ty đã thay đổi thời gian trích khấu hao của quyền sử dụng đất như trình bày tại Thuyết minh số 3. Việc thay đổi này không ảnh hưởng đáng kể đến chi phí khấu hao trong năm.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty trong Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C6-A01, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn tại ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 442.488.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 442.488.000 đồng).

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	6.726.153.007	65.916.052.926	72.642.205.933
Điều chỉnh theo quyết toán công trình	-	(119.939.793)	(119.939.793)
Phân loại lại	6.976.987.269	(6.976.987.269)	-
Tăng khác	-	1.390.321.203	1.390.321.203
Số dư cuối năm	13.703.140.276	60.209.447.067	73.912.587.343
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	230.186.634	5.068.074.701	5.298.261.335
Khấu hao trong năm	188.262.488	1.493.802.348	1.682.064.836
Số dư cuối năm	418.449.122	6.561.877.049	6.980.326.171
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	6.495.966.373	60.847.978.225	67.343.944.598
Tại ngày cuối năm	6.307.703.885	53.647.570.018	66.932.261.172

Bất động sản đầu tư thể hiện một phần diện tích đất và chi phí xây dựng tòa nhà Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty đã hoàn thành. Nguyên giá bất động sản đầu tư được ghi nhận tương ứng với mục đích thu lợi từ việc cho thuê mà không phải để sử dụng trong cung cấp hàng hóa dịch vụ hoặc sử dụng cho mục đích quản lý hoặc bán trong năm kinh doanh bình thường.

Trong năm 2017, Ban Giám đốc Công ty đã thay đổi thời gian trích khấu hao của quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc của bất động sản đầu tư như trình bày tại Thuyết minh số 3. Nếu thời gian phân bổ trước đây được áp dụng, chi phí phân bổ khấu hao trong năm 2017 sẽ tăng thêm với số tiền là 1.734.617.367 đồng.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư vẫn chưa được xác định vì Công ty chưa thực hiện định giá những bất động sản này và không có tài sản so sánh cùng loại để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành thuộc sở hữu Công ty trong Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C6-A01, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu Đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu (i)	15.166.716.311	138.936.343.351
Dự án sân golf và khu biệt thự sinh thái Cam Ranh (ii)	241.740.864.291	240.782.928.355
	256.907.580.602	379.719.271.706

(i) Dự án Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu đặt tại Phường 10 và 11, Thành phố Vũng Tàu có tổng diện tích khoảng 69,46 ha. Tổng giá trị đầu tư dự kiến là 1.500 tỷ đồng bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thuế, lãi vay và các chi phí khác. Do dự án kéo dài và chậm triển khai theo kế hoạch đã đề ra nên Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã thu hồi chủ trương đầu tư dự án. Các chi phí trực tiếp liên quan đến các thửa đất của dự án được Công ty phân loại sang hàng hóa bất động sản nhằm mục đích bán. Trong năm, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng một số thửa đất thuộc dự án này. Các chi phí còn lại là các chi phí phát triển dự án phát sinh trong thời gian thực hiện dự án.

(ii) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến Dự án sân golf và khu biệt thự sinh thái Cam Ranh của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư, chi phí lập quy hoạch, chi phí thiết kế, tiền thuê đất và các chi phí khác. Công ty đã thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang vào ngày 23 tháng 3 năm 2018 (xem Thuyết minh số 1).

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là tiền góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng cho dự án nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp tại Thị xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, trong đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty theo hợp đồng là 25% (tương đương 36.000.000.000 đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 36.000.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 36.000.000.000 đồng). Công ty không có ảnh hưởng đáng kể và đang có kế hoạch thoái vốn tại dự án này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Ban Giám đốc xác định không có các dấu hiệu cho thấy sự giảm giá của khoản đầu tư này. Vì vậy, Công ty không thực hiện trích lập dự phòng cho khoản đầu tư.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	6.847.190.140	4.789.994.471
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí ("PVC-Metal")	4.545.924.790	6.411.204.025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG")	9.051.372.762	10.255.716.762
Công ty Cổ phần ACC 245	1.932.026.986	21.384.605.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	19.752.310.000	-
Khác	5.799.738.544	6.008.151.076
	47.928.563.222	48.849.672.065

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án chung cư cao tầng Mỹ Phú	-	2.076.418.440
Dự án khác	985.314.012	1.091.271.578
	985.314.012	3.167.690.018

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trích trước dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	2.194.201.186	7.480.161.436
Chi phí trích trước dự án Petroland Quận 2	19.623.366.378	18.468.781.029
Chi phí trích trước dự án Mỹ Phú	12.723.490.691	12.723.490.690
Chi phí lãi vay phải trả	134.442.151.114	89.367.999.690
Chi phí phải trả khác	6.327.929.760	10.758.357.277
	175.311.139.129	138.798.790.122
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	59.497.000.000
	-	59.497.000.000

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì dự án Petroland Quận 2	3.360.794.832	3.591.013.096
Quỹ bảo trì dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	11.959.164.933	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam ("PVC") (i)	30.617.999.227	60.627.232.227
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (ii)	158.268.480.000	48.995.520.000
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh – phạt chậm nộp thuế giá trị gia tăng	7.686.407.167	7.686.407.167
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	5.000.000.000	-
Cổ tức phải trả	2.287.437.630	2.314.037.630
Phải trả các khoản bảo hiểm và kinh phí công đoàn	102.344.516	158.952.319
Phải trả do thanh lý hoặc hủy hợp đồng	12.010.123.799	7.069.479.484
Phải trả khác	7.448.099.206	11.416.623.727
	238.740.851.310	141.859.265.650
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	855.683.169	968.210.641
Quỹ bảo trì dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	-	8.780.034.665
Quỹ bảo trì dự án Mỹ Phú	7.510.607.387	5.490.495.918
Phải trả Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về cổ phần hoá	10.850.000.327	10.850.000.327
Phải trả khác	10.465.169	-
	19.226.756.052	26.088.741.551

- (i) Số dư phải trả khác cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam thể hiện khoản vay lại của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam thông qua nguồn vốn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương ("OceanBank") (nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương). Khoản vay này được cho Công ty dùng để mua lại 5.635.000 cổ phần (trị giá 60.587.520.000 đồng) từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam để đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang với lãi suất 1%/năm và đã được thanh toán một phần trong năm.

- (ii) Các khoản phải trả Vũ Anh thể hiện khoản góp vốn bổ sung 147.494.400.000 đồng sẽ hoàn trả lại cho Vũ Anh sau khi trừ các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng của Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long (xem Thuyết minh số 6) và giá chuyển nhượng cổ phần của Vũ Anh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Đất Xanh (xem Thuyết minh số 5).
- (iii) Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư thể hiện khoản góp vốn đầu tư của ông Lê Đình Trác với số tiền 5.000.000.000 đồng nhằm khai thác sản văn phòng cho thuê tại Tầng 7, Tòa nhà Petroland, số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2017/HĐ-DKMP ký ngày 23 tháng 6 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú và ông Lê Đình Trác, theo đó, ông Lê Đình Trác sẽ được nhận phần doanh thu tương ứng 28% tổng nguồn thu từ khai thác mặt bằng hợp tác (tương đương 104.000.000 đồng/tháng).

20. VAY

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	
Nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	181.568.905.524	43.344.848.899	224.913.754.423		-	
Vay dài hạn	43.344.848.899	-	43.344.848.899		-	
	224.913.754.423	43.344.848.899	268.258.603.322		-	

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	-	181.568.905.524
Trong năm thứ hai	-	34.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	9.344.848.899
	-	224.913.754.423
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	-	(181.568.905.524)
Số phải trả sau 12 tháng	-	43.344.848.899

Vay thể hiện khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh ("VietinBank Hồ Chí Minh") theo Hợp đồng tín dụng ký với VietinBank Hồ Chí Minh ngày 07 tháng 01 năm 2010 với số tiền cho vay tối đa là 462 tỷ đồng nhằm tài trợ vốn cho Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại Lô đất C6-A01 Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm Đồng Việt Nam với kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của VietinBank Hồ Chí Minh cộng biên độ 2,8%/ năm. Thời hạn cho vay là 7 năm, trong đó thời gian ân hạn nợ gốc là 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời gian thu nợ là 5 năm. Thời hạn giải ngân là 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 09.102035/2015-HĐTD-SDDBS07/NHCT900-Petroland ngày 05 tháng 01 năm 2015, khoản vay tại ngân hàng Vietinbank Hồ Chí Minh được điều chỉnh thời hạn trả nợ theo lịch trình đến ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trả hết khoản vay tại ngân hàng.

Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số 11, 12 và 13).

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 thể hiện doanh thu nhận trước từ khách hàng theo hợp đồng cho thuê văn phòng số 31/2015/HĐ-Petroland ngày 08 tháng 8 năm 2015. Thời hạn thuê từ ngày 04 tháng 8 năm 2015 đến ngày 15 tháng 12 năm 2058.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng được chia thành 100.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Công ty chỉ có một loại cổ phần phổ thông không hưởng cổ tức cố định. Cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức khi được công bố và có quyền biểu quyết theo tỉ lệ một quyền biểu quyết cho mỗi cổ phần sở hữu tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Chủ sở hữu cổ phần phổ thông có quyền thừa hưởng như nhau đối với giá trị tài sản thuần của Công ty.

Số lượng cổ phần

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phần được mua lại	1.134.920	1.134.920
Số lượng cổ phần đang lưu hành	98.865.080	98.865.080

Vốn điều lệ

Tên cổ đông	Tại ngày cuối năm		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	36.014.630	36,01	360.146.300.000	360.146.300.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	5.500	0,01	55.000.000	55.000.000
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	9.000.000	9,00	90.000.000.000	90.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	47.954.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí	461.200	0,46	4.612.000.000	4.612.000.000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô	2.348.200	2,35	23.482.000.000	23.482.000.000
Ông Đinh Việt Thanh	13.340.250	13,34	133.402.500.000	89.224.600.000
Các cổ đông khác	38.830.220	38,83	388.302.200.000	384.526.100.000
	100.000.000	100	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lỗi lũy kế VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(143.621.100.260)	139.447.272.272	1.011.418.610.718
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.034.739.648	(1.029.209.216)	5.530.432
Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(1.995.847.807)	(1.995.847.807)
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(142.586.360.612)	136.422.215.249	1.009.428.293.343
Lỗi trong năm	-	-	-	(62.826.932.027)	(2.332.708.069)	(65.159.640.096)
Số dư cuối năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(205.413.292.639)	134.089.507.180	944.268.653.247

23. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con.

Tỷ lệ lợi ích của cổ đông không kiểm soát được xác định như sau:

	Vốn thực góp VND	Vốn phân bổ cho Công ty mẹ VND	Vốn phân bổ cho cổ đông thiểu số VND	Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số %
Petroland Nha Trang	315.425.000.000	196.150.000.000	119.275.000.000	37,81%
Petroland Mỹ Phú	174.488.000.000	157.325.000.000	17.163.000.000	9,84%

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bằng tài sản thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

	Petroland Nha Trang VND	Petroland Mỹ Phú VND	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng tài sản	305.421.588.384	264.820.379.721	570.241.968.105	584.765.353.403
Tổng nợ phải trả	(3.090.055.323)	(64.981.302.121)	(68.071.357.444)	(63.016.156.928)
Tài sản thuần	<u>302.331.533.061</u>	<u>199.839.077.600</u>	<u>502.170.610.661</u>	<u>521.749.196.475</u>
<i>Chi tiết như sau:</i>				
Vốn góp	315.425.000.000	174.488.000.000	489.913.000.000	489.913.000.000
(Lỗ)/lợi nhuận lũy kế	(13.093.466.939)	25.351.077.600	12.257.610.661	31.836.196.475
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				
<i>Chi tiết như sau:</i>				
Vốn góp	119.275.000.000	17.163.000.000	136.438.000.000	136.438.000.000
(Lỗ)/lợi nhuận lũy kế	(4.842.077.163)	2.493.584.343	(2.348.492.820)	(15.784.751)
	<u>114.432.922.837</u>	<u>19.656.584.343</u>	<u>134.089.507.180</u>	<u>136.422.215.249</u>

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	Petroland Nha Trang VND	Petroland Mỹ Phú VND	Tổng cộng VND
Lỗ trong năm	(1.454.428.706)	(18.124.157.108)	(19.578.585.814)
Lỗ của cổ đông không kiểm soát từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	<u>(549.978.549)</u>	<u>(1.782.729.520)</u>	<u>(2.332.708.069)</u>

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	Petroland Nha Trang VND	Petroland Mỹ Phú VND	Petroland Thăng Long VND	Tổng cộng VND
(Lỗ)/lợi nhuận trong năm	(2.066.824.824)	(2.702.460.457)	3.199.093.601	(1.570.191.680)
(Lỗ)/lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	<u>(781.550.387)</u>	<u>(265.819.591)</u>	<u>18.160.762</u>	<u>(1.029.209.216)</u>

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

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh do hoạt động của Công ty chủ yếu là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do hoạt động của Công ty chỉ thực hiện ở trong lãnh thổ Việt Nam.

25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	139.472.469.057	119.405.645.983
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	100.360.831.820	81.916.623.601
- Chuyển nhượng dự án Vũng Tàu	91.229.577.273	29.592.000.000
- Dự án chung cư cao tầng Mỹ Phú	9.131.254.547	42.340.848.544
- Dự án chung cư Quận 2	-	9.983.775.057
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.111.637.237	37.489.022.382
Các khoản giảm trừ doanh thu	25.542.000.000	29.592.000.000
Hàng bán bị trả lại	25.542.000.000	29.592.000.000
	<u>113.930.469.057</u>	<u>89.813.645.983</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	95.308.225.362	43.409.474.439
- Dự án Vũng Tàu	87.421.013.250	-
- Dự án chung cư cao tầng Mỹ Phú	-	37.128.878.052
- Dự án chung cư Quận 2	7.887.212.112	6.280.596.387
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	35.715.663.609	33.266.579.854
Giá vốn bất động sản bị trả lại	(22.965.705.856)	-
	<u>108.058.183.115</u>	<u>76.676.054.293</u>

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	72.342.519.506	43.409.474.439
Chi phí nhân viên	15.920.444.261	23.704.776.571
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.546.097.949	4.768.589.085
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	59.267.868.063	51.861.155.487
	<u>152.076.929.779</u>	<u>123.743.995.582</u>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.112.940.573	4.125.876.973
Thu nhập từ thanh lý Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	-	50.862.981.700
	<u>2.112.940.573</u>	<u>54.988.858.673</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	8.539.519.233	31.145.227.743
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	18.619.506.727	(2.646.172.045)
Lãi phạt chậm thanh toán theo tiến độ hợp đồng	4.767.730.053	-
Chi phí tài chính khác	-	143.548.276
	<u>31.926.756.013</u>	<u>28.642.603.974</u>

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí tư vấn	9.486.938.464	8.850.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	26.750.818
Chi phí khác bằng tiền	374.767.559	36.052.978
	<u>9.861.706.023</u>	<u>8.912.803.796</u>

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	14.630.659.413	17.568.977.026
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.264.736.645	3.355.742.846
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.317.100.000	620.277.332
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.679.012.354	5.870.741.372
Chi phí khác bằng tiền	14.265.532.229	10.739.398.917
	<u>34.157.040.641</u>	<u>38.155.137.493</u>

32. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác		
Thu từ chi hệ tiền điện nước cho khách hàng	-	7.891.723.984
Thu nhập từ tiền phạt chậm thanh toán	144.187.707	961.935.977
Thu nhập khác	3.126.719.447	8.229.631.274
	3.270.907.154	17.083.291.235
Chi phí khác		
Chi hệ tiền điện nước cho khách hàng	-	9.062.201.523
Chi phí khác	470.271.088	431.464.380
	470.271.088	9.493.665.903
Lợi nhuận khác	2.800.636.066	7.589.625.332

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	(65.159.640.096)	5.530.432
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	859.093.706	1.451.503.259
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	-	1.289.552.023
(Lỗ)/lợi nhuận tính thuế	(64.300.546.390)	2.746.585.714
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế. Tuy nhiên, Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm do Công ty không có thu nhập tính thuế.

Đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền. Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp sẽ được xác định và quyết toán lại khi bàn giao bất động sản theo hướng dẫn Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng là 226.626.014.171 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 174.017.962.029 đồng) sẽ bù trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ này do Công ty không chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng.

Lỗ tính thuế của Công ty được mang sang và sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

Năm	Petroland Nha Trang	Petroland Mỹ Phú	Công ty mẹ	Tổng
	VND	VND	VND	VND
2018	2.868.536.309	-	121.355.201.828	124.223.738.137
2019	26.486.600	-	-	26.486.600
2020	1.522.279.189	-	40.581.923.004	42.104.202.193
2021	1.162.950.474	2.281.745.173	-	3.444.695.647
2022	1.255.428.706	17.814.473.336	37.756.989.552	56.826.891.594
	6.835.681.278	20.096.218.509	199.694.114.384	226.626.014.171

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hay thuế thu nhập hoãn lại phải trả khác vì không có chênh lệch đáng kể giữa cơ sở kế toán của các khoản mục tài sản và công nợ trên bảng cân đối kế toán với cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này.

Các khoản thuế đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất chưa phải là số liệu cuối cùng và tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật thuế và các quy định bị ảnh hưởng bởi các cách diễn đạt khác nhau, số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất sẽ thay đổi dựa trên quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lỗ cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
(Lỗ)/lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(62.826.932.027)	1.034.739.648
Số cổ phần phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	(635)	10

35. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Ngày 26 tháng 6 năm 2017, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 17/TLST-KDTM ngày 30 tháng 01 năm 2013 về việc "Tranh chấp hợp đồng cung cấp và thi công xây dựng" giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG") và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, công ty con của Công ty liên quan đến việc trưng cầu giám định, định giá các hạng mục đã thi công tại Chung cư cao tầng Mỹ Phú nhằm làm cơ sở quyết toán giữa các bên. Ngày 02 tháng 02 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3 để tiếp tục giải quyết vụ án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tòa án nhân dân Quận 3 đang thụ lý vụ án, do đó, Ban Giám đốc Công ty không có thông tin cũng như ước tính được tổng chi phí có thể phát sinh liên quan đến vụ kiện tụng này.

36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	4.574.027.751	4.709.583.069

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	4.147.414.237	4.106.781.609
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	9.918.000.132	10.664.095.083
	14.065.414.369	14.770.876.692

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
 Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam ("PVC")
 Tổng Công ty Dầu Việt Nam

Mối quan hệ

Công ty mẹ của PVC
 Công ty mẹ
 Cổ đông

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	610.123.467	3.654.718.902

Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	1.525.517.402	1.832.705.686



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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	<u>4.991.026.528</u>	<u>4.991.026.528</u>
Các khoản phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	<u>17.498.394</u>	<u>-</u>
Các khoản phải trả khác		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	30.587.520.000	60.627.232.227
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	<u>10.850.000.327</u>	<u>10.850.000.327</u>
Lãi vay phải trả		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	<u>12.914.510.300</u>	<u>35.479.068.407</u>

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền lãi vay đã trả trong năm không bao gồm số tiền 134.442.151.114 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 149.087.981.242 đồng) là chi phí lãi vay phát sinh phải trả cho ngân hàng và các bên cho vay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tài sản cố định trong năm tăng từ điều chỉnh quyết toán công trình, tăng do trích phí bảo trì và phân loại lại từ hàng hóa bất động sản. Đây là các giao dịch phi tiền tệ, vì vậy, không thể hiện trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm số tiền 47.272.960.000 đồng là số tiền chưa thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Thu nhập lãi tiền gửi và lãi tiền cho vay trong năm không bao gồm số tiền 1.591.409.382 đồng, là số lãi tiền gửi phát sinh trong năm nhưng chưa thu được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.


Đinh Thị Mỹ Linh
Người lập biểu/Quyền Kế toán trưởng




Bùi Minh Chính
Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2018