



**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 RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 24

28 / Y N Á H H



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, CHXHCN 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") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 riêng này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Ngô Hồng Minh	Chủ tịch Công ty
Ông Bùi Minh Chính	Ủy viên
Ông Trần Hữu Giang	Ủy viên
Ông Phan Nguyễn Hữu Phương	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2016)
Ông Nguyễn Phương Nam	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2016)

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Thanh Cường	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hữu Tùng	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thu Huyền	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Bùi Minh Chính	Giám đốc
Ông Trần Hữu Giang	Phó Giám đốc
Ông Ngô Phan Hòa Bình	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Phương Nam	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2016)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Bùi Minh Chính
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

17/11/2017

Số: 725 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2017, từ trang 4 đến trang 24 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 14 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, 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. Nếu Công ty không ghi nhận 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 "Đầu tư vào công ty con" và "Lỗ lũy kế" trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ tăng thêm lần lượt là 350.504.480.000 đồng và 50.862.981.700 đồng; và cũng tại ngày này, các khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" và "Phải trả người bán ngắn hạn", trên bảng cân đối kế toán riêng sẽ giảm lần lượt là 450.362.981.700 đồng và 48.995.520.000 đồng. Đồng thời, chỉ tiêu "Doanh thu hoạt động tài chính" và "Lợi nhuận trước thuế" trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ giảm tương ứng là 50.862.981.700 đồng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

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

- Như trình bày tại Thuyết minh số 7 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 64.222.327.114 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 64.222.327.114 đồng) vẫn chưa được các bên thi công xác nhận đến ngày lập báo cáo này. Vấn đề này chúng tôi đã đưa ý kiến ngoại trừ trên báo cáo kiểm toán của chúng tôi các năm trước. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp bằng các thủ tục kiểm toán khác 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. 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 tiền 18.927.755.598 đồng nhưng chưa có xác nhận của PVC-SG. Chúng tôi đã đưa ra 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 2016, 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.




Nguyễn Minh Thao
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1902-2013-001-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 30 tháng 3 năm 2017
Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

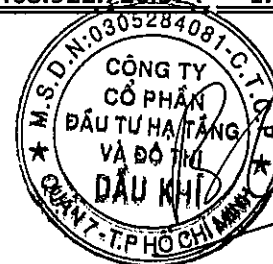
Nguyễn Thị Thanh Huyền
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3026-2014-001-1

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		618.920.375.964	633.296.141.244
I. Nợ ngắn hạn	310		482.500.455.359	286.702.926.384
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	25.552.373.068	27.671.551.803
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.091.271.578	1.112.643.615
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	769.942.536	4.723.333.540
4. Phải trả người lao động	314		1.786.389.241	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	126.945.270.983	84.911.046.912
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		382.221.820	382.221.820
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	144.404.080.609	70.869.534.599
8. Vay và nợ ngắn hạn	320	19	181.568.905.524	97.032.594.095
II. Nợ dài hạn	330		136.419.920.605	346.593.214.860
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	59.497.000.000	75.180.563.456
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	13.948.036.714	14.330.258.534
3. Phải trả dài hạn khác	337	18	19.630.034.992	91.737.543.971
4. Vay và nợ dài hạn	338	21	43.344.848.899	165.344.848.899
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		850.002.350.610	847.137.076.475
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	850.002.350.610	847.137.076.475
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. Lỗ lũy kế	421		(165.590.088.096)	(168.455.362.231)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(168.455.362.231)	(127.448.893.234)
- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		2.865.274.135	(41.006.468.997)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.468.922.726.574	1.480.433.217.719


Phạm Thúy Nga
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Bùi Minh Chính
Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		75.492.657.053	104.926.105.962
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		29.592.000.000	3.317.491.221
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	24	45.900.657.053	101.608.614.741
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	35.042.741.002	92.493.671.111
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.857.916.051	9.114.943.630
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	54.617.775.404	3.407.962.182
7. Chi phí tài chính	22	27	26.182.066.326	40.557.601.173
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.604.952.754	40.755.965.188
8. Chi phí bán hàng	25	28	8.850.000.000	19.492.017.878
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	30.359.721.553	3.252.867.621
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		83.903.576	(50.779.580.860)
11. Thu nhập khác	31	29	17.058.250.356	17.655.562.088
12. Chi phí khác	32	29	14.276.879.797	7.882.450.225
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.781.370.559	9.773.111.863
14. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế (50=30+40)	50		2.865.274.135	(41.006.468.997)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	-	-
16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế (60=50-51)	60		<u>2.865.274.135</u>	<u>(41.006.468.997)</u>


Phạm Thúy Nga
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Bùi Minh Chính
Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01	2.865.274.135	(41.006.468.997)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.598.282.046	4.451.021.922
Các khoản dự phòng	03	(6.611.079.029)	(17.400.657.072)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(54.617.775.404)	(9.011.271.736)
Chi phí lãi vay	06	30.604.952.754	40.755.965.188
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(24.160.345.498)	(22.211.410.695)
Giảm các khoản phải thu	09	17.359.130.496	40.511.115.021
Giảm hàng tồn kho	10	9.669.634.603	38.643.526.082
Giảm các khoản phải trả	11	(18.209.523.248)	(39.826.958.394)
Giảm chi phí trả trước	12	4.244.640.303	5.259.248.714
Tiền lãi vay đã trả	14	(12.063.561.435)	(2.388.311.754)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	1.926.280.187
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(61.734.547)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(23.160.024.779)	21.851.754.614
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(72.898.182)	(2.249.665.340)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	18.802.646.060	20.388.060.609
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	56.365.830.000	-
4. Thu lãi tiền gửi	27	3.822.305.928	3.387.860.109
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	78.917.883.806	21.526.255.378
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(37.463.688.571)	(38.928.185.886)
2. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(26.239.464.780)	(58.064.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(63.703.153.351)	(38.986.250.836)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(7.945.294.324)	4.391.759.156
Tiền và tương đương tiền đầu năm (60)	60	24.951.631.596	20.559.872.440
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	17.006.337.272	24.951.631.596



Phạm Thúy Nga
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Bùi Minh Chính
Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 90 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 92 người).

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

Công ty có một chi nhánh để quản lý bất động sản, vệ sinh nhà cửa và các công trình khác, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi nhánh cũng được đặt tại trụ sở chính của Công ty. Theo quyết định số 634/QĐ-PETROLAND, ngày 27 tháng 10 năm 2016, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định giải thể chi nhánh Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang. Tại ngày 01 tháng 11 năm 2016, Công ty đã thoái 100% vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long theo Nghị quyết số 650/NQ-PETROLAND của Hội đồng Quản trị Công ty và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG. Quyền sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty cùng với tình hình góp vốn điều lệ vào các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày ở Thuyết minh số 14.

Hoạt động chính

- 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 riêng

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



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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo này được lập để trình bày tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của riêng Công ty; vì vậy, Công ty không hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty con trong báo cáo tài chính riêng này. Chính sách kế toán đối với các khoản đầu tư của Công ty được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 4 dưới đây.

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

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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.

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.

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 sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án 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 dài hạn dựa trên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty. 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, 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 hình thành do mua sắm 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.

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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 25
Phương tiện vận tải	4 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 5
Tài sản cố định khác	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.

Công ty là bên đi thuê: Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản vô hình và khấu hao

Tài sản vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, các 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 là 45 năm. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là ba 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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản 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 vòng 45 năm cho quyền sử dụng đất và 25 năm cho nhà cửa và vật kiến trúc.

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 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.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản đầu tư dài hạn khác được hạch toán theo giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến khoản đầu tư. Tại các niên độ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Công ty con là công ty mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư tài chính 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.

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 vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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 mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) 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 năm 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 năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) 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.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng 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 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 thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	187.832.262	173.537.065
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.818.505.010	11.997.978.389
Các khoản tương đương tiền (i)	8.000.000.000	12.780.116.142
	17.006.337.272	24.951.631.596

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 1 tháng tại ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất là 4,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 4,8%/năm).

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Dự án chung cư Petroland Quận 2	35.904.320.962	39.146.052.786
Dự án Trung tâm Thương mại ("TTTTM") Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	29.566.759.259	73.539.364.193
Dự án chung cư Mỹ Phú Quận 7	428.755.877	5.669.737.769
Phải thu khách hàng là bên liên quan (Thuyết minh số 32)	12.961.883.061	11.912.108.275
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (i)	393.997.151.700	-
Khác	<u>6.689.781.185</u>	<u>5.674.011.447</u>
	<u>479.548.652.044</u>	<u>135.941.274.470</u>
b. Phải thu khách hàng dài hạn		
Dự án chung cư Petroland Quận 2	749.190.000	10.488.801.649
Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	101.126.029.012	92.823.471.392
	<u>101.875.219.012</u>	<u>103.312.273.041</u>

(i) Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh ("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 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 (xem thêm Thuyết minh số 14).

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	-	12.458.169.811
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (i)	40.242.338.924	-
Phải thu tiền lãi phạt do chậm tiến độ, chậm thanh toán và thanh lý hợp đồng	79.154.832.897	79.154.832.897
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)	26.910.263.916	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)	44.033.225.436	44.033.225.436
Trích trước lãi phải thu	-	67.512.224
Phải thu ngắn hạn khác	<u>1.742.564.824</u>	<u>2.408.876.145</u>
	<u>121.139.736.645</u>	<u>94.089.391.077</u>
b. Dài hạn		
Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	1.775.138.000	84.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	-	33.763.449.827
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh	-	6.501.120.000
	<u>1.775.138.000</u>	<u>40.348.769.827</u>

(i) Phải thu Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh ("Vũ Anh") chủ yếu là 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 với số tiền là 33.741.218.924 đồng theo Biên bản xác nhận công nợ và căn trừ công nợ ba bên số 27A/BB-PETRO.TL giữa Công ty, Vũ Anh, và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ký ngày 31 tháng 10 năm 2016.

(ii) Khoản mục này bao gồm:

- Số tiền 14.766.633.703 đồng là khoản phải thu từ PVC - Metal do phạt chậm tiến độ tại dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng theo biên bản làm việc và phụ lục quyết toán hợp đồng ngày 04 tháng 6 năm 2014 về việc quyết toán và thanh lý các hợp đồng kinh tế của PVC - Metal.

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

MẪU SỐ B 09 -DN

- Số tiền 12.143.630.213 đồng là khoản phải thu từ PVC - Metal 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 44.033.225.436 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).

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND		VND
Nguyên liệu, vật liệu	40.573.497	-	98.684.632	-
Công cụ, dụng cụ	25.246.960	-	7.604.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3.977.689.239	-	5.138.066.708	-
Hàng hóa	48.080.622.812	-	48.912.037.747	(2.188.192.601)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Dự án chung cư Petroland Quận 2</i>	<i>7.637.374.024</i>	<i>-</i>	<i>8.468.788.989</i>	<i>(2.188.192.601)</i>
<i>Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng</i>	<i>40.443.248.788</i>	<i>-</i>	<i>40.443.248.758</i>	<i>-</i>
	52.124.132.508	-	54.156.393.087	(2.188.192.601)

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong quá trình đầu tư cho Dự án Trung tâm Thương mại 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 ngân hàng.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
a) Ngắn hạn				
- Công cụ, dụng cụ chưa phân bổ		171.883.847		-
- Khác		-		2.678.311.684
		171.883.847		2.678.311.684
b) Dài hạn				
- Chi phí sửa chữa văn phòng		4.078.065.434		5.993.561.609
- Chi phí trả trước dài hạn khác		363.611.995		186.328.286
		4.441.677.429		6.179.889.895

10. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	74.086.356.847	850.378.446	2.795.451.213	555.993.500	78.288.180.006
Tăng trong năm	-	-	-	35.600.000	35.600.000
Số dư cuối năm	74.086.356.847	850.378.446	2.795.451.213	591.593.500	78.323.780.006
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	8.428.966.410	823.831.527	2.795.451.213	306.583.348	12.354.832.498
Khấu hao trong năm	2.963.454.276	19.956.014	-	49.903.272	3.033.313.562
Số dư cuối năm	11.392.420.686	843.787.541	2.795.451.213	356.486.620	15.388.146.060
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	65.657.390.437	26.546.919	-	249.410.152	65.933.347.508
Tại ngày cuối năm	62.693.936.161	6.590.905	-	235.106.880	62.935.633.946

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, Công ty đã thế chấp quyền toàn bộ tài sản hình thành trong quá trình đầu tư cho Dự án Trung tâm Thương mại 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 ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.857.884.204 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 3.822.384.204 đồng).

11. 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 và cuối năm	<u>16.754.965.143</u>	<u>379.720.000</u>	<u>17.134.685.143</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	1.088.257.466	379.720.000	1.467.977.466
Khấu hao trong năm	<u>372.332.556</u>	-	<u>372.332.556</u>
Số dư cuối năm	<u>1.460.590.022</u>	<u>379.720.000</u>	<u>1.840.310.022</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>15.666.707.677</u>	-	<u>15.666.707.677</u>
Tại ngày cuối năm	<u>15.294.375.121</u>	-	<u>15.294.375.121</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty trong Dự án Trung tâm Thương mại 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 ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 379.720.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 379.720.000 đồng).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm và cuối năm	<u>991.222.548</u>	<u>40.764.114.061</u>	<u>41.755.336.609</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	78.727.749	499.180.034	577.907.783
Trích khấu hao trong năm	<u>22.027.168</u>	<u>170.608.760</u>	<u>192.635.928</u>
Số dư cuối năm	<u>100.754.917</u>	<u>669.788.794</u>	<u>770.543.711</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>912.494.799</u>	<u>40.264.934.027</u>	<u>41.177.428.826</u>
Tại ngày cuối năm	<u>890.467.631</u>	<u>40.094.325.267</u>	<u>40.984.792.898</u>

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 chờ tăng giá hoặc sử dụng cho mục đích quản lý hoặc bán trong chu kỳ kinh doanh bình thường. Bất động sản đầu tư là tòa nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Nguyên giá bất động sản đầu tư được tạm ghi nhận dựa trên chi phí thực tế phát sinh. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang thực hiện việc quyết toán giá trị công trình này với cơ quan có thẩm quyền. Nguyên giá của bất động sản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi quyết toán công trình được phê duyệt.

Tại ngày kết thúc niên độ 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.

H/CT
 Y
 JUB
 TE
 AM
 IOK

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành thuộc sở hữu của Công ty trong Dự án Trung tâm Thương mại 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 ngân hàng.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là giá trị 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. Chi phí phát sinh đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là chi phí liên quan đến bồi thường và giải phóng mặt bằng.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đầu tư vào công ty con (i)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	157.325.000.000	157.325.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	-	350.504.480.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	200.387.520.000	200.387.520.000
Đầu tư dài hạn khác (ii)		
Dự án nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp	36.000.000.000	36.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(7.394.207.836)	(11.817.094.264)
	<u>386.318.312.164</u>	<u>732.399.905.736</u>

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	89.90%	89.90%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Tỉnh Khánh Hòa	62.19%	62.19%	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

(i) Đầu tư công ty con

Khoản đầu tư vào Công ty con được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

- a) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí 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 đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã góp 157.325.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 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 kiểm soát 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, việc thoái vốn vẫn chưa thực hiện.

- b) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí 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. 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 2016, Công ty đã góp 200.387.520.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 200.387.520.000 đồng).



Căn cứ vào Nghị quyết số 953/NQ-XLDK ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí ("PVC") về việc chấp thuận chủ trương sẽ chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty 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 lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tìm kiếm đối tác để thực hiện việc chuyển nhượng phần vốn góp nêu trên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đã lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang với số tiền là 7.394.207.836 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 4.791.996.356 đồng).

- c) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long là 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 2015, 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 kiểm soát của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long.

Công ty đã thoái 100% vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long theo Nghị quyết số 650/NQ-PETROLAND của Hội đồng Quản trị Công ty ký ngày 01 tháng 11 năm 2016, và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01 tháng 11 năm 2016 giữa Đất Xanh và Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Đất Xanh đã đặt cọc 10% giá chuyển nhượng với số tiền là 56.365.830.000 đồng cho Công ty. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán cho Công ty sau khi (i) các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long góp đủ 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long theo Giấy đăng ký hoạt động và (ii) hoàn tất việc chuyển nhượng 100% vốn điều lệ cho Đất Xanh. 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).

Liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần này, Công ty đã ghi nhận khoản phải trả khác cho Vũ Anh với số tiền là 48.995.520.000 đồng do Vũ Anh đã góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (xem Thuyết minh số 18).

(ii) Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 30% (tương đương 48.825.000.000 đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã góp 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 2016, 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.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	4.789.994.471	4.789.994.471	4.789.994.471	4.789.994.471
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	6.411.204.025	6.411.204.025	6.649.676.824	6.649.676.824
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (bên liên quan)	-	-	386.497.214	386.497.214
Phải trả người bán khác	3.401.419.510	3.401.419.510	4.895.628.232	4.895.628.232
	25.552.373.068	25.552.373.068	27.671.551.803	27.671.551.803

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

	Số đầu năm	Số phải nộp/thu trong năm	Số đã thực nộp/thu trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.723.333.540	5.863.521.735	10.386.083.127	200.772.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(7.157.964.145)	-	-	(7.157.964.145)
Thuế thu nhập cá nhân	(31.009.569)	953.447.511	353.267.554	569.170.388
	(2.465.640.174)	6.816.969.246	10.739.350.681	(6.388.021.609)
Trong đó				
Thuế phải thu Nhà nước	7.188.973.714			7.157.964.145
Thuế phải trả Nhà nước	4.723.333.540			769.942.536

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trích trước dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	7.480.161.436	7.546.547.436
Chi phí trích trước dự án Petroland Quận 2	18.468.781.029	18.828.056.384
Chi phí lãi vay phải trả	89.590.981.242	55.366.026.467
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	11.405.347.276	3.170.416.625
	126.945.270.983	84.911.046.912
b) Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	59.497.000.000	75.180.563.456
	59.497.000.000	75.180.563.456

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì dự án Petroland Quận 2	3.591.013.096	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (I)	60.627.232.227	28.835.361.369
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (Thuyết minh số 14)	48.995.520.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (thu hộ)	5.284.484.051	6.198.850
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh	7.686.407.167	7.686.407.167
Cổ tức phải trả	2.314.037.630	28.553.502.410
- Trong đó: Cổ tức phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	14.405.852.000
Tiền phạt chậm bàn giao dự án Petroland Quận 2	-	382.524.406
Phải trả về thanh lý hợp đồng	7.069.479.484	4.197.996.444
Phải trả khác	8.835.906.954	1.207.543.953
	144.404.080.609	70.869.534.599
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	583.947.000
Quỹ bảo trì dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	8.780.034.665	10.443.199.534
Quỹ bảo trì dự án Petroland Quận 2	-	9.271.862.205
Phải trả Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (I)	10.850.000.327	10.850.000.327
Khác	-	1.014.905
	19.630.034.992	91.737.543.971

500
 NP
 000
 NHIE
 000
 HIET
 - 71

(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 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 đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang cho Công ty với lãi suất 1%/năm.

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Vay và nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 thể hiện khoản vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh và Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VietinBank Hồ Chí Minh") đến hạn trả với số tiền 181.568.905.524 đồng (xem Thuyết minh số 21).

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 thể hiện doanh thu nhận trước từ khách hàng theo hợp đồng cho thuê văn phòng số 31/2014/HĐ-Petroland ngày 08 tháng 8 năm 2015. Thời hạn thuê từ ngày 04 tháng 8 năm 2014 đến ngày 15 tháng 12 năm 2058.

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		
Vay dài hạn	262.377.442.994	-	37.463.688.571	224.913.754.423		
<i>VietinBank Hồ Chí Minh (i)</i>	245.055.736.027	-	20.141.981.604	224.913.754.423		
<i>Baoviet Bank Hồ Chí Minh</i>	17.321.706.967	-	17.321.706.967	-		
Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở Thuyết minh số 19)	97.032.594.095	122.000.000.000	37.463.688.571	181.568.905.524		
	165.344.848.899	(122.000.000.000)	-	43.344.848.899		

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	181.568.905.524	97.032.594.095
Trong năm thứ hai	34.000.000.000	122.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	9.344.848.899	43.344.848.899
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	181.568.905.524	97.032.594.095
Số phải trả sau 12 tháng	43.344.848.899	165.344.848.899

(i) 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 Trung tâm Thương mại 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số 8, 10, 11 và 12). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay có số dư 224.913.754.423 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 245.055.736.027 đồng). 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.

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.

02-
NH
TY
HUU
TE
NAM
HOC

Số lượng cổ phần

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	Số lượng	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phần	%	VND	VND
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	4.795.400	4.80	47.954.000.000	57.054.000.000
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
Các cổ đông khác	47.375.070	47.38	473.750.700.000	464.650.700.000
	100.000.000	100	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lỗ lũy kế VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(127.448.893.234)	888.143.545.472
Lỗ trong năm	-	-	-	(41.006.468.997)	(41.006.468.997)
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(168.455.362.231)	847.137.076.475
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.865.274.135	2.865.274.135
Số dư cuối năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(165.590.088.096)	850.002.350.610

23. 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.

24. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	9.983.775.057	63.805.641.086
- Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	-	49.706.442.288
- Dự án chung cư Mỹ Phú Quận 7	-	12.543.422.489
- Dự án chung cư Quận 2	9.983.775.057	1.555.776.309
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.916.881.996	37.802.973.655
	45.900.657.053	101.608.614.741

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	6.280.596.387	65.070.159.359
- Dự án TTTM Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	-	52.687.267.524
- Dự án chung cư Mỹ Phú Quận 7	-	7.002.021.454
- Dự án chung cư Quận 2	6.280.596.387	5.380.870.381
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.762.144.615	27.423.511.752
	35.042.741.002	92.493.671.111



26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.754.793.704	3.377.295.515
Thu nhập từ thanh lý Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	50.862.981.700	-
Khác	-	30.666.667
	54.617.775.404	3.407.962.182

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	30.604.952.754	40.755.965.188
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(4.422.886.428)	(198.364.015)
	26.182.066.326	40.557.601.173

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới tư vấn bán hàng	8.850.000.000	19.128.817.878
Chi phí bán hàng khác	-	363.200.000
	8.850.000.000	19.492.017.878
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	14.874.747.663	11.098.572.569
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.355.742.846	4.185.170.520
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(19.390.485.658)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.737.084.466	2.408.612.652
Chi phí khác bằng tiền	8.392.146.578	4.950.997.538
	30.359.721.553	3.252.867.621

29. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác		
Thu từ chi hộ tiền điện nước cho bên thuê	7.891.723.984	7.386.657.794
Thu nhập từ tiền phạt	961.935.977	9.765.667.038
Thu nhập từ thanh lý	-	472.727.273
Thu nhập khác	8.204.590.395	30.509.983
	17.058.250.356	17.655.562.088
Chi phí khác		
Chi hộ tiền điện nước cho bên thuê	9.062.201.523	7.376.900.792
Phạt chậm bàn giao căn hộ	-	505.446.843
Xóa khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	5.069.752.847	-
Chi phí khác	144.925.427	102.590
	14.276.879.797	7.882.450.225
Lợi nhuận khác	2.781.370.559	9.773.111.863

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	2.865.274.135	(41.006.468.997)
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	406.735.363	424.545.993
Trừ: Lỗ kết chuyển	3.272.009.498	-
Thu nhập/(lỗ) tính thuế	-	(40.581.923.004)
Thuế suất thông thường	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% (năm 2015: 22%) 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.

Ban Giám đốc xác nhận rằng khoản thuế đã trình bày trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng sẽ thay đổi dựa trên quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng là 161.937.124.832 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 165.209.134.329 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	Các khoản lỗ tính thuế VND
2018	121.355.201.828
2020	40.581.923.004
	<u>161.937.124.832</u>

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.

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	<u>4.425.878.160</u>	<u>1.432.252.800</u>
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	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.906.144.000	3.906.144.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	10.416.384.000	14.322.528.000
	<u>14.322.528.000</u>	<u>18.228.672.000</u>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện số tiền Công ty phải trả cho việc thuê văn phòng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm tính từ ngày 19 tháng 08 năm 2015.

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Công ty con

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	-	246.360.000
Chi phí lãi vay		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	3.654.718.902	4.561.130.220
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	2.446.276.213	802.327.273
Chuyển tiền hỗ trợ vốn theo ủy quyền		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	1.528.881.523	6.500.000.000
Thu nhập từ lãi cho vay hỗ trợ vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	26.200.000	121.333.333

Lương và thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lương và thu nhập	1.832.705.686	1.933.856.253

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	718.508.036
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	7.970.856.533	6.202.573.711
Các khoản phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	-	12.458.169.811
Các khoản phải trả khác		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	60.627.232.227	103.828.733.369
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	10.850.000.327	10.850.000.327
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	5.284.484.051	-
Các khoản ứng trước nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	1.371.157.081	-
Các khoản phải trả nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	-	386.497.214
Chi phí phải trả		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	35.479.068.407	32.542.857.542
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	899.971.552	899.971.552

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền lãi vay đã trả trong năm không bao gồm số tiền 149.087.981.242 đồng (năm 2015: 130.546.589.923 đồng) là chi phí lãi vay còn 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.

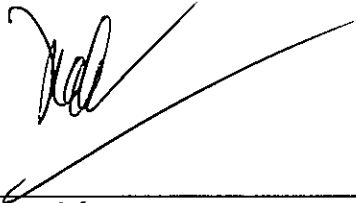
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm số tiền 393.997.151.700 đồng là số tiền chưa thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Trong năm, dòng tiền từ hoạt động đầu tư đã bao gồm số tiền 18.802.646.060 đồng là số tiền thu nhập từ chuyển nhượng tài sản cố định và bất động sản đầu tư của các năm trước đã thu được tiền trong năm nay.

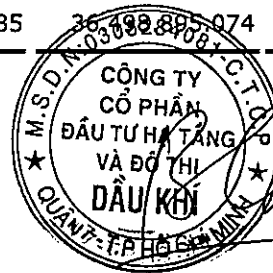
34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số số liệu của năm trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay, cụ thể như sau:

	Mã số	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	90.655.288.161	(36.498.895.074)	54.156.393.087
Bất động sản đầu tư - Nguyên giá	231	5.256.441.535	36.498.895.074	41.755.336.609



Phạm Thúy Nga
 Người lập biểu/Kế toán trưởng



Bùi Minh Chính
 Giám đốc
 Ngày 30 tháng 3 năm 2017

