

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
NĂM BÁO CÁO 2016

HÀ NỘI, THÁNG 3 - 2017

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ (PVL)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

**Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội .**

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY:

I.1. Thông tin khái quát.

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
- Tên Tiếng Anh: PETROLEUM REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
- Trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà CEO đường Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Website: www.pvl.com.vn
- Email: Info@pvl.com.vn
- Điện thoại: (84.4) 37856969
- Fax: (84.4) 37856888
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007, thay đổi lần 11 ngày 31/12/2014
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần: 50.000.000 cổ phần (Năm mươi triệu cổ phần).

I.2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103019968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007 với số vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng. Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 11 ngày 31/12/2014 với số đăng ký kinh doanh là 0102380872.

Các cổ đông sáng lập của Công ty:

STT	Tên cổ đông	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP ĐTPT đô thị và khu công nghiệp Sông Đà	Cổ phần phổ thông	1.964.000	19.640.000.000	3.93

2	Tổng công ty Phong Phú	Cổ phần phổ thông	1.714.000	17.140.000.000	3.43
3	Tổng công ty Tài chính cổ phần Dầu khí VN	Cổ phần phổ thông	3.088.500	30.885.000.000	6.18
4	Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí VN	Cổ phần phổ thông	7.000.000	70.000.000.000	14

Đến thời điểm 10/11/2009, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng). Công ty đã thực hiện kiểm toán vốn giai đoạn từ 04/10/2007 đến ngày 10/11/2009.

Ngày 15/4/2010, cổ phiếu Công ty đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu là PVL.

I.3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.

• Lĩnh vực kinh doanh:

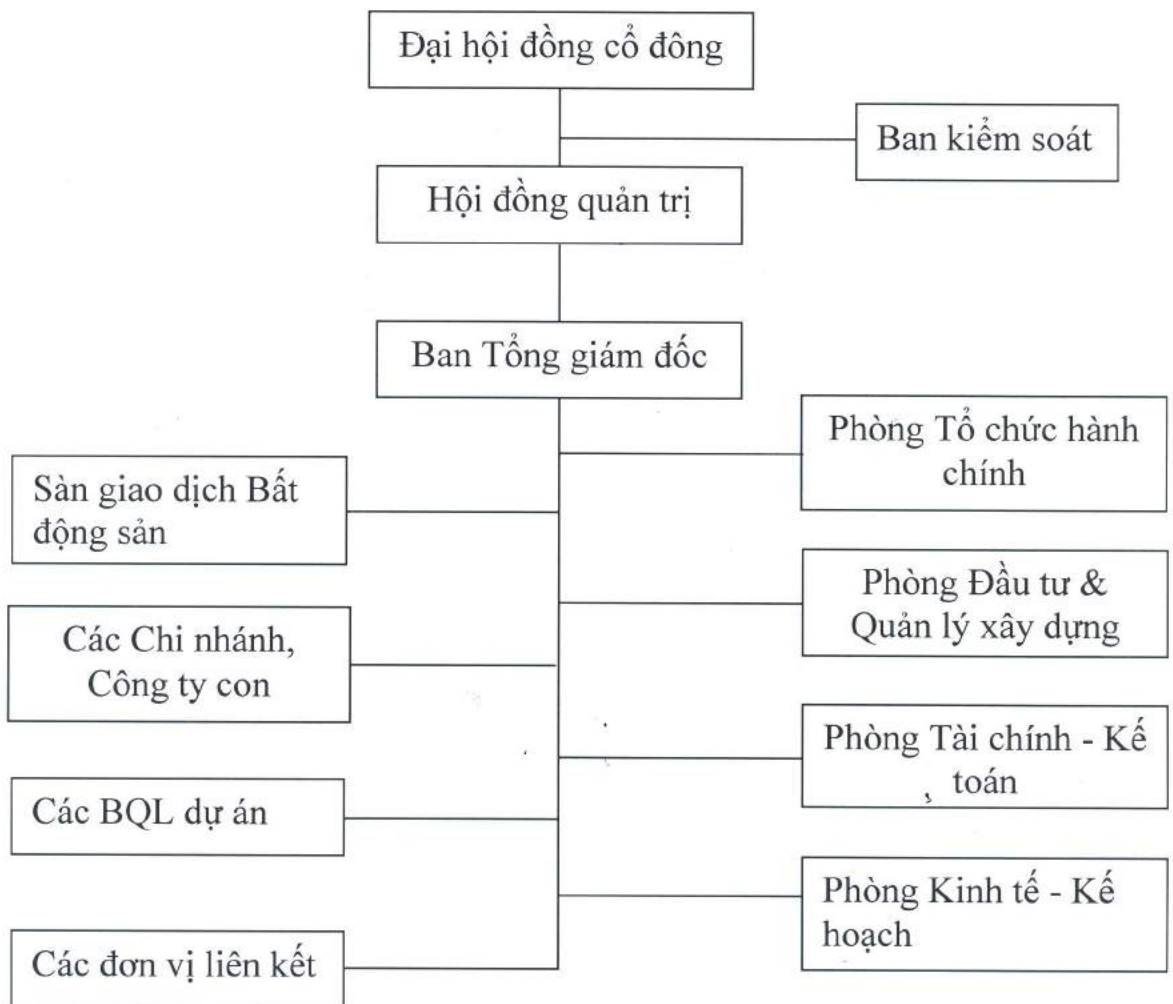
- Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Dịch vụ đầu giá bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Lập dự án, xây dựng các dự án nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ cho các dự án đầu tư, công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật;
- Tổng thầu EPC, tổng thầu thi công xây lắp, trang trí nội thất và cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống kỹ thuật cho công trình dân dụng và công nghiệp, khu công nghiệp, đô thị, công trình giao thông thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 500KV. Cung cấp vật tư cho các nhà máy điện;
- Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho

- thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, thiết bị phụ tùng phục vụ cho ngành thép;
- Ủy thác xuất nhập khẩu.

I.4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức

Bộ máy quản lý và tổ chức của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với sơ đồ như sau:



2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành .

**Đại hội đồng cổ đông*

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông uỷ quyền có quyền biểu quyết. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- ❖ Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- ❖ Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- ❖ Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- ❖ Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

** Hội đồng quản trị:*

Số thành viên HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

- ❖ Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- ❖ Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- ❖ Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng;
- ❖ Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;
- ❖ Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- ❖ Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

**.Ban kiểm soát:*

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ tổ chức hoạt động bao gồm:

- ❖ Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- ❖ Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của của HĐQT và Ban Giám đốc;
- ❖ Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

**.Ban Tổng Giám đốc:*

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm giúp việc cho Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- ❖ Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- ❖ Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- ❖ Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- ❖ Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- ❖ Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- ❖ Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- ❖ Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

**.Các Phòng Ban chức năng, các Chi nhánh, các Ban quản lý dự án của Công ty*

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh của phòng và dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các Ban quản lý dự án sẽ do Giám đốc của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao.

I.5. Định hướng phát triển công ty năm 2017.

1. Tâm nhìn:

Trở thành nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, uy tín với khách hàng.

2. Sứ mệnh:

Mang lại lợi ích cao nhất và tốt nhất cho khách hàng, cổ đông và người lao động.

3. Giá trị cốt lõi:

Hướng đến sự thành công và mang đến cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất.

Chuyên nghiệp, sáng tạo, tự hoàn thiện bản thân.

Chia sẻ lợi ích, gắn kết bền lâu, phát triển bền vững.

4. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Tăng cường quản lý và chất lượng dịch vụ cũng như hàng hoá nhằm thoả mãn ngày càng tốt hơn các yêu cầu của khách hàng.

Nâng cao trình độ CBCNV trong Công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, lấy con người làm trọng tâm cho sự phát triển của Công ty.

Củng cố và xây dựng quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước, lấy chất lượng sản phẩm là yếu tố hàng đầu trong chiến lược kinh doanh của Công ty.

Tiến tới tái cấu trúc, xây dựng bộ máy quản lý Công ty tới từng phòng ban theo hướng chuyên nghiệp hoá, chuyên môn hoá cao.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016:

CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
Tổng tài sản	đồng	890.455.934.197	1.059.396.997.344
Doanh thu thuần	đồng	470.240.133	270.724.092
Lợi nhuận từ hoạt động	đồng	-23.708.008.417	-7.443.789.531

kinh doanh •			
Lợi nhuận khác	đồng	250.316.435	14.044.561.178
Lợi nhuận trước thuế	đồng	-23.457.691.982	6.600.771.647
Lợi nhuận sau thuế	đồng	-23.509.009.088	6.600.771.647

2. Ban Tổng giám đốc Công ty

Ông Đinh Ngọc Bình	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Đắc Tuấn	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng giám đốc

3. Tình hình thực hiện các dự án năm 2016.

3.1. Đầu tư kinh doanh bất động sản và XDCB hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đô thị:

a) Dự án đang thực hiện đầu tư – Dự án Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM:

- Công tác thiết kế:

Thiết kế điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo quyết định số 11/QĐ-SXD-ĐTĐA ngày 02/2/2016 với các nội dung điều chỉnh cụ thể như: điều chỉnh giảm chiều cao thông thủy từ tầng 3 đến tầng 18; điều chỉnh công năng của tầng 3 từ thương mại sang căn hộ; điều chỉnh diện tích sàn từ tầng 14 đến 18 cho phù hợp với thiết kế cơ sở cũ được duyệt tại QĐ 57/QĐ-SXD-PTN ngày 19/05/2009.

- Công tác thi công:

+ Công ty đã phối hợp chặt chẽ với các nhà thầu thi công đầy, nhanh tiến độ của dự án. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện và đến cuối năm 2016 đã có thể từng bước bàn giao căn hộ cho khách hàng.

+ Công việc đã hoàn thành: đã hoàn thành 100% phần thô dự án.

+ Các công việc đang triển khai: hoàn thiện công trình đạt 75%, cấp thoát nước đạt 90%, điện chiếu sáng đạt 75%, điện và tủ điện đạt 65%, điện nhẹ tòa

nhà đạt 70%, hệ thống báo cháy đạt 80%, hệ thống phòng cháy chữa cháy 75%, trạm biến áp 50%, phần thiết bị đạt 40%.

+ Giá trị đầu tư cho dự án trong năm 2016 là 148,04 tỷ đồng, giá trị đầu tư lũy kế là 391,88 tỷ đồng, trong đó:

+ Giá trị sản lượng năm 2016 đạt: 137,19 tỷ đồng. Tổng giá trị sản lượng lũy kế đến 31/12/2016 đạt 399,83 tỷ đồng.

+ Tính đến thời điểm hiện tại, dự án được tổ chức thực hiện theo đúng các quy định hiện hành, được tổ chức giám sát chặt chẽ và đảm bảo hiệu quả đầu tư. Đến tháng 12/2016, Công ty đã bắt đầu tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

- Công tác bán hàng:

+ Thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Công ty đã lựa chọn và ký Hợp đồng đại lý phân phối độc quyền với Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi (Danh Khôi). Trong đó PVL giao cho Công ty Danh Khôi phân phối 300 căn hộ trong thời gian 9 tháng. Trong quá trình thực hiện, việc phân phối gặp rất nhiều khó khăn nên tiến độ bán hàng còn chậm mặc dù Công ty đã lường trước các khó khăn như: Sự cạnh tranh của các dự án lân cận cùng phân khúc, uy tín của PVL thấp do ảnh hưởng bởi một số dự án chậm tiến độ (như dự án Petrovietnam Landmark), và cả việc khách hàng quan ngại về năng lực của PVL...

+ Quá trình triển khai bán hàng, PVL còn gặp nhiều khó khăn vướng mắc khác như: Xây dựng và bàn giao nhà mẫu cho đơn vị phân phối chậm, Hồ sơ pháp lý của dự án chưa đầy đủ, Dự án không được Ngân hàng hỗ trợ cho vay đối với khách hàng mua căn hộ... Công tác xin điều chỉnh dự án cũng chậm so với dự kiến do vậy công tác bán hàng cũng bị ảnh hưởng.

Dù vậy, nhưng được sự ủng hộ và chỉ đạo kịp thời của HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty đã phối hợp với đơn vị phân phối nỗ lực, quyết liệt triển khai công tác bán hàng. Đến nay, Công ty đã hoàn tất việc bán thành công 410 căn/tổng số 420 căn.

+ Tổng số tiền thu được lũy kế tính đến hết ngày 31/12/2016 khoảng 256 tỷ đồng.

+ Tổng chi phí bán hàng lũy kế tính đến hết ngày 31/12/2016 là 27,6 tỷ đồng, trong đó chi phí bán hàng trong năm 2016 là 16,92 tỷ đồng.

- Nhìn chung trong năm 2016, dự án đã và đang được thi công, bán hàng theo đúng yêu cầu tiến độ đề ra. Các giá trị đầu tư, sản lượng, doanh thu và chi phí bán hàng của dự án đạt được phù hợp với các nghị quyết của HĐQT đã phê duyệt.

b) Dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần ô đất CV4.4:

- Dự án đã được Sở quy hoạch kiến trúc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc sơ bộ.

- Hiện Công ty đang làm việc với Sở Kế hoạch Đầu tư, Ủy Ban Nhân dân Thành Phố Hà Nội để xin gia hạn thời gian lập dự án đầu tư xây dựng Dự án CV4.4.

c) Dự án PetroVietnam Landmark – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land):

- Đến hết năm 2016, PVL đã thanh toán cho hợp đồng 96/HĐ/PVCLand-PVL về việc mua bán 141 căn hộ Dự án PetroVietnam Landmark, Quận 2 là khoảng 306 tỷ đồng. Như vậy, đối với hợp đồng 96/HĐ/PVCLand-PVL, PVL đã thanh toán đủ theo tiến độ xây dựng của Dự án, số tiền PVL còn phải thanh toán đợt cuối cùng cho PVCLand khoảng 39 tỷ đồng (bao gồm cả phí bảo trì).

- Tính đến 31/12/2016, PVL đã bán 141/141 căn hộ và đang thu tiền theo tiến độ của những căn hộ đã bán. Số tiền còn phải thu của khách hàng khoảng 40 tỷ đồng.

- Hiện dự án đang chậm tiến độ do Chủ đầu tư - PVCLand thiếu vốn. PVL đang đôn đốc và phối hợp với PVCLand giải quyết các khó khăn, hoàn thiện dự án. Bên cạnh đó, PVL cũng thường xuyên đối thoại với khách hàng mua nhà của PVL để thống nhất phương án giải quyết khó khăn vướng mắc phát sinh tại dự án Petrovietnam Landmark.

3.3 Các dự án công ty con, công ty liên kết làm chủ đầu tư

** Khu nhà ở Phường Trường Thạnh – Quận 9 – TP. HCM:* Chủ đầu tư là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVL SG) – PVL chiếm 97,65% vốn điều lệ.

Về pháp lý: Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận 9, TP. HCM phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.

PVL SG cũng đã hoàn thành việc thay đổi tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án (từ tên cũ Công ty cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam sang tên Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn).

Cuối năm 2016, PVLSG đã nghiên cứu đánh giá lại phương án đầu tư của dự án Quận 9, làm việc với các Sở, ban ngành để hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Dự án đồng thời lập phương án điều chỉnh tỷ lệ 1/500 theo phương án mới cho phù hợp với tình hình thực tế để tiếp tục triển khai dự án.

* Dự án tổ hợp công trình Tháp Kim Cương PVT đường Phạm Hùng, Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội: Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) - PVL chiếm 24,24 % vốn điều lệ (tỷ lệ thực góp 47,25%).

Dự án đã hoàn thành công tác phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 và đã được cấp giấy phép xây dựng.

Trong năm 2016, PVL và PVT đã cùng nhau nỗ lực tìm kiếm các đối tác có đủ năng lực tài chính để hợp tác triển khai hoặc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của PVL tại PVT theo nội dung nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 thông qua. Nhưng cho tới thời điểm này vẫn chưa tìm được đối tác để chuyển nhượng số cổ phần trên cũng như chưa tìm được đối tác có năng lực tài chính để hợp tác triển khai dự án.

4. Tình hình tài chính

	TÀI SẢN	01/01/2016	31/12/2016
I	TÀI SẢN NGẮN HẠN	421.486.196.233	395.419.375.745
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	3.946.331.226	5.532.929.433
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	400.855.875.133	368.642.963.030
4	Hàng tồn kho	-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	16.683.989.874	21.243.483.282
II	TÀI SẢN DÀI HẠN	468.969.737.964	663.977.621.599
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	-
2	Tài sản cố định	191.062.906	1.429.036.570
	- Tài sản cố định hữu hình	191.062.891	1.429.036.570
	- Tài sản cố định thuê tài chính		
	- Tài sản cố định vô hình	15	
	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
3	Bất động sản đầu tư		
4	Tài sản dở dang dài hạn	307.623.254.860	485.629.407.456
5	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	121.347.052.717	121.567.877.590
6	Tài sản dài hạn khác	39.808.367.481	55.351.299.983
III	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	890.455.934.197	1.059.396.997.344
IV	NỢ PHẢI TRẢ	576.507.106.816	738.811.935.256
	1. Nợ ngắn hạn	466.214.123.865	628.789.676.397

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

	2. Nợ dài hạn	110.292.982.951	110.022.258.859
V	VỐN CHỦ SỞ HỮU	313.948.827.381	320.585.062.088
1	Vốn chủ sở hữu	313.948.827.381	320.585.062.088
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
	- Thặng dư vốn cổ phần		
	- Vốn khác của chủ sở hữu		
	- Cổ phiếu quỹ (*)		
	- Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
	- Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
	- Quỹ đầu tư phát triển	12.675.912.755	12.675.912.755
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(198.727.085.374)	(192.090.850.667)
	- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		
2	Nguồn kinh phí và quỹ khác		
	- Nguồn kinh phí		
	- Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		
VI	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	890.455.934.197	1.059.396.997.344

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.

1. Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016.

Với quyết tâm khắc phục khó khăn, Ban lãnh đạo công ty đã cùng tập thể cán bộ công nhân viên toàn công ty nỗ lực vượt qua mọi khó khăn, thách thức từng bước khắc phục và giải quyết những tồn tại, giữ vững sự ổn định công ty cố gắng hoàn thành các mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra và đã đạt được các kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Các chỉ tiêu chính	ĐVT	TH năm 2016	KH năm 2017
1	Giá trị đầu tư	Tỷ đồng	148,76	163,19
2	Giá trị sản lượng	Tỷ đồng	138,08	146,41
3	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	500,00	500,00
4	Doanh thu	Tỷ đồng	0,82	634,33
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	6,60	-
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	6,60	-
7	Nộp ngân sách nhà nước	Tỷ đồng	-	-
8	Tỷ suất LNST/VĐL bq (%)	(%)	-	-
9	Tỷ lệ chia cổ tức/VĐL bq (%)	(%)	-	-
10	Thu nhập bình quân	Trđ/ng/th	7,2	7,5

Nhìn chung, Công ty đã hoàn thành kế hoạch mà ĐHDCĐ thường niên đã đề ra. Trong điều kiện tài chính và việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng của Công ty gặp rất nhiều khó khăn, với sự nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, Công ty đã tổ chức và huy động thành công vốn sản xuất từ nhiều nguồn khác nhau để đầu tư dự án Linh Tây Tower và hoàn thành đúng tiến độ xây dựng theo kế hoạch đã đề ra. Giá trị đầu tư cho dự án Linh Tây Tower trong năm 2016 đạt 148,04 tỷ đồng và giá trị sản lượng của nhà thầu đạt: 137,19 tỷ đồng.

- Hoạt động bán hàng cũng đạt được những kết quả nhất định. Số tiền thu được từ hoạt động bán căn hộ dự án Linh Tây Tower lũy kế đến 31/12/2016 đạt 256 tỷ đồng. Việc huy động vốn từ các khách hàng đã góp phần tích cực để Công ty có nguồn vốn thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thiện Dự án.

Công tác chỉ đạo và quản lý từ Công ty đến các phòng, ban, đơn vị, chi nhánh đã có nhiều chuyển biến tích cực, bám sát nhiệm vụ kế hoạch để chỉ đạo quản lý và đạt được hiệu quả tốt nhất.

Tiền lương và các chế độ liên quan đối với người lao động Công ty được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước ngoài ra còn trả được một phần nợ lương CBCNV của những năm trước đó.

Kết quả này khẳng định sự nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên công ty là động lực phát triển cho những năm tiếp theo.

2.2. Các nhiệm vụ trọng tâm:

Hoàn thành và bàn giao dự án Linh Tây Tower cho khách hàng trong quý II/2017 đồng thời hoàn thành các công tác thanh quyết toán liên quan đến dự án.

Thành lập Ban quản lý tòa nhà Linh Tây Tower để quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ cần thiết cho cư dân trong tòa nhà.

Tập trung tháo gỡ khó khăn, giải quyết các tranh chấp khiếu kiện từ phía khách hàng mua căn hộ tại dự án Petrovietnam Landmark. Đơn đốc và phối hợp với PVCLand giải quyết các khó khăn tồn đọng để hoàn thiện dự án.

Bổ sung, mở rộng một số lĩnh vực sản xuất kinh doanh mới như xây lắp, dịch vụ thương mại để tạo nguồn thu, nguồn công việc cho công ty trong những năm tiếp theo khi dự án Linh Tây kết thúc.

Tìm kiếm và đàm phán với các đối tác bên ngoài có tiềm lực tài chính, năng lực thực hiện đầu tư để hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại một số đơn vị như Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông, Công ty cổ phần Đầu tư Phong Phú – Lăng Cô, Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCLand) để tạo nguồn vốn phát triển sản xuất kinh doanh.

Tăng cường hợp tác với các đơn vị có năng lực và kinh nghiệm, tích cực đẩy mạnh tìm kiếm thông tin, tiếp thị đấu thầu cung cấp dịch vụ xây lắp các dự án trong ngành bất động sản và mở rộng ra thị trường ngoài ngành.

Tăng cường kiểm tra, giám sát công tác hạch toán kế toán, quản lý dòng tiền theo từng dự án/ gói thầu/hạng mục công việc, nâng cao hiệu quả công tác quản lý và sử dụng vốn từ công ty mẹ tới các doanh nghiệp có vốn góp.

Rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản nội bộ phù hợp với các quy định hiện hành và tình hình thực tế hoạt động của công ty.

3. Các giải pháp triển khai ở từng lĩnh vực hoạt động.

3.1. Dự án đang thực hiện đầu tư:

*** Dự án Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM:**

- Công tác thi công:

Tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các nhà thầu để hoàn thiện dự án theo đúng tiến độ đã đề ra. Phân đấu hoàn thành toàn bộ các hạng mục còn lại và tiến hành bàn giao đưa vào sử dụng trong quý II/2017.

Hoàn thành công tác lập hồ sơ nghiệm thu, thanh quyết toán và thu hồi vốn, thu hồi công nợ tại dự án để bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

- Dự kiến trong năm 2017:

+ Giá trị đầu tư cho dự án khoảng 151,10 tỷ đồng.

+ Giá trị sản lượng hoàn thành là 143,15 tỷ đồng.

- Công tác bán hàng:

+ Đôn đốc khách hàng nộp tiền theo tiến độ của dự án đồng thời hỗ trợ các thủ tục pháp lý cho khách hàng trong công tác nhận bàn giao căn hộ.

+ Tiếp tục tìm kiếm các khách hàng, đối tác để bán số căn hộ còn lại và khu thương mại tầng 1,2 nhằm đảm bảo công tác thu hồi vốn cho dự án.

+ Số tiền còn phải thu của khách hàng theo kế hoạch trong năm 2017 là 230 tỷ đồng.

3.2. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư

*** Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phân ô đất CV4.4**

- Hoàn thành công tác xin gia hạn thời gian lập dự án đầu tư xây dựng công trình cho Dự án.

- Hoàn thành công tác xin phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án.

- Thực hiện các gói thầu trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của Dự án khi đủ điều kiện.

4. Các Dự án Công ty con, công ty liên kết làm chủ đầu tư:

4.1. Dự án Tổ hợp công trình Tháp Kim Cương PVT – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông.

- PVL hiện đang nắm giữ 24,24% số cổ phần tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (PVT), tỷ lệ thực góp chiếm 47,25%. Tuy nhiên, việc PVT triển khai xây dựng công trình tháp Kim Cương PVT còn chậm so với tiến độ dự án, nguồn vốn huy động để đầu tư xây dựng dự án còn thấp.

- Năm 2017, PVL sẽ tiếp tục nỗ lực tìm kiếm các khách hàng và các đối tác có đủ năng lực tài chính để hợp tác triển khai hoặc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của PVL tại PVT với giá trị chuyển nhượng không thấp hơn mệnh giá.

4.2. Khu nhà ở phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

PVL hiện đang nắm giữ 97,66% số cổ phần tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVLSG).

Năm 2017, Công ty sẽ tiếp tục triển khai dự án và làm các công việc liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư. Mặt khác, chỉ đạo người đại diện phần vốn của PVL tại PVLSG tiến hành thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư giữa PVLSG và PVCLand, thực hiện điều chỉnh dự án cho phù hợp với nhu cầu hiện tại của thị trường Bất động sản TP. HCM, đồng thời điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án cho phù hợp với nguồn vốn có thể huy động được tại PVLSG.

Sau khi thực hiện điều chỉnh dự án cho phù hợp với khả năng và năng lực tài chính hiện có, PVL và PVLSG sẽ tiếp tục triển khai thực hiện dự án bằng nguồn tự có, vốn vay và bằng các nguồn vốn hợp tác đầu tư khác.

Dự kiến doanh thu, lợi nhuận thu được từ dự án như sau:

- Tổng doanh thu: 151,12 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 149,63 tỷ đồng

5. Chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết:

Nhằm giải quyết tình trạng thiếu vốn, gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, giảm bớt sức ép tài chính đồng thời tập trung nguồn vốn để triển khai các dự án trọng điểm mà PVL làm Chủ đầu tư, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các đối tác để thoái vốn/chuyển nhượng cổ phần của PVL tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông – PVT, Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam - PVC Land và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô.

6. Công tác tiếp thị đấu thầu và phát triển dự án

Năm 2017, cùng với việc hoàn thành dự án và thực hiện bàn giao căn hộ dự án Linh Tây Tower tại phường Linh Tây, Quận Thủ Đức cho các khách hàng, dự kiến sẽ có dòng tiền lớn được thu về sau khi hoàn thành dự án. Bên cạnh đó, việc thoái vốn tại các công ty con cũng sẽ thu về cho PVL một lượng vốn không nhỏ.

Để có thể sử dụng một cách hiệu quả nhất nguồn vốn trên, đồng thời để có thể tạo nguồn công việc cho các năm tiếp theo. Năm 2017, PVL sẽ tìm kiếm các dự án có tính khả thi để đấu thầu đảm nhận thi công, hợp tác đầu tư hoặc mua lại các dự án để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng.

PVL kiến nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định trong việc phê duyệt cho Công ty tìm kiếm các dự án có tính khả thi để hợp tác đầu tư hoặc mua lại các dự án để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, khai thác.

III. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

Trong năm 2016, Công ty hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được ĐHCĐ giao. Kết quả SXKD vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng so với năm trước; Vốn chủ sở hữu được bảo toàn; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Ngân sách Nhà nước; quyền lợi của cổ đông được đảm bảo. Thực hiện tốt công tác trả lương và các chế độ cho người lao động, thu nhập và đời sống cho người lao động được nâng lên; các hoạt động của HĐQT thực hiện tuân thủ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty PVL và tuân thủ quy chế làm việc của Hội đồng quản trị.

+ Ban Tổng giám đốc và tập thể người lao động trong Công ty cũng đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ năm 2016 về quản lý đầu tư và kinh doanh các dự án. Ban Tổng giám đốc cũng thường xuyên đưa ra những kiến nghị, đề xuất kịp thời, giải pháp phù hợp để tham mưu cho Hội đồng quản trị nhằm tăng cường hiệu quả và chất lượng công việc tiết kiệm tối đa các khoản chi phí cho dự án.

+ Ban Tổng giám đốc đã đề xuất và thực hiện được nhiều biện pháp, giải pháp để làm tăng doanh thu tối đa hóa lợi nhuận cho công ty.

- Hội đồng quản trị đã đánh giá cao năng lực tổ chức và điều hành của Ban Tổng giám đốc và xác định đây là một tập thể đoàn kết, năng động, nghiêm túc trong công việc, chủ động sáng tạo trong điều hành luôn bám sát thực tế, chấp hành tốt các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, thực hiện tốt Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và của Hội đồng quản trị.

2. Kế hoạch trong năm 2017.

- Tập trung đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm đặc biệt là dự án Linh Tây Tower, yêu cầu nhà thầu hoàn thành các hạng mục còn lại và bàn giao đưa vào sử dụng trong Quý II/2017.

- Thành lập Ban quản lý tòa nhà chung cư Linh Tây Tower để quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ cần thiết cho dân cư trong tòa nhà.

- Tập trung tháo gỡ khó khăn, giải quyết các tranh chấp khiếu kiện từ phía khách hàng mua căn hộ tại dự án Petrovietnam Landmark. Đơn đốc và phối hợp với PVCLand giải quyết các khó khăn, hoàn thiện dự án.

- Thực hiện các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư đối với dự án Quận 9 tại Phường Trường Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Duy trì và phát triển hoạt động đầu tư dự án, không chạy theo doanh thu, chú trọng những dự án có hiệu quả.

- Kiểm soát, giám sát hoạt động của các nhà thầu nhằm tối ưu hóa hiệu quả SXKD cũng như giám sát hoạt động SXKD tại các đơn vị thành viên, giám sát trách nhiệm của người đại diện phần vốn của PVL tại PVLSG, PVT và quản lý hiệu quả sử dụng vốn tại các đơn vị thành viên.

- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện cơ cấu tổ chức của Công ty, kiện toàn sắp xếp lại bộ máy nhân sự, bộ phận chuyên môn, định biên lao động đảm bảo bộ máy gọn nhẹ, hiệu quả, tiết kiệm chi phí quản lý.

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY.

1. Hội đồng quản trị công ty.

- **Thành viên và cơ cấu của HĐQT.**

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông: Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông: Đinh Ngọc Bình	Ủy viên HĐQT
3	Ông: Nguyễn Ngọc Toàn	Ủy viên HĐQT
4	Ông: Trương Sỹ Minh	Ủy viên HĐQT
5	Ông: Hoàng Quốc Khánh	Ủy viên HĐQT

- **Hoạt động của HĐQT Công ty năm 2016.**

+ Để chỉ đạo hoạt động SXKD chung trong năm 2016 của Công ty và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017. HĐQT công ty đã tiến hành họp vào các ngày 04/03/2016, ngày 14/03/2016, ngày 22/07/2016, ngày 28/11/2016 và ngày 23/12/2016.

+ Nội dung các kỳ họp HĐQT cũng như các văn bản Nghị quyết, Quyết định được HĐQT ban hành phù hợp với nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT theo Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định của pháp luật.

- **Các tiểu ban của HĐQT:** Không có.

- **Công tác chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành.**

+ Trong năm 2016, Hội đồng quản trị Công ty đã luôn song hành cùng Ban Tổng giám đốc trong từng lĩnh vực hoạt động, bám sát thị trường đưa ra các chỉ đạo kịp thời. Các hoạt động của Ban Tổng giám đốc tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

+ Việc miễn nhiệm, bổ nhiệm các nhân sự trong Công ty, các Ban quản lý dự án được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục về việc bổ nhiệm cán bộ quản lý, phù hợp với điều lệ của Công ty.

+ Trong phạm vi chức năng quyền hạn của mình, Hội đồng quản trị PVL đã thường xuyên, tăng cường kiểm tra giám sát việc thực thi các quy chế, quy định trong mọi hoạt động của Công ty.

+ Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp thường niên và bất thường theo quy định, đồng thời cũng thường xuyên sát cánh, hỗ trợ Ban Tổng giám đốc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động điều hành doanh nghiệp.

- Mục tiêu và phương hướng nhiệm vụ 2017:

Hội đồng quản trị thông nhất cao về định hướng kế hoạch kinh doanh năm 2017 của Công ty. Tập trung tìm kiếm các dự án, các cơ hội đầu tư cho Công ty, hỗ trợ Ban điều hành thực hiện kế hoạch kinh doanh trong năm 2017 và các năm tiếp theo. Ngoài ra, nhằm tăng cường công tác quản trị tại công ty, Hội đồng quản trị PVL từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị để tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất, xuyên suốt nhằm kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả góp phần đảm bảo lợi ích của các cổ đông và sự hài hòa của các bên liên quan bao gồm cổ đông, khách hàng, người lao động.

Cùng với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty xem xét, trao đổi để đưa ra các biện pháp phù hợp khắc phục những điểm tồn đọng trong năm 2016 đồng thời hoàn thiện các quy định để nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của PVL.

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT.

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao
1	Ông: Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch HĐQT	
2	Ông: Đinh Ngọc Bình	Ủy viên, Tổng giám đốc	
3	Ông: Nguyễn Ngọc Toàn	Ủy viên, Phó Tổng giám đốc	
4	Ông: Trương Sỹ Minh	Ủy viên HĐQT	
5	Ông: Hoàng Quốc Khánh	Ủy viên HĐQT	

Ghi chú:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách và Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc áp dụng theo quy chế trả lương của Công ty.

2. Ban kiểm soát:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Bà: Lê Thị Thu Thảo	Trưởng ban kiểm soát
2	Ông: Trần Doãn Hoàng Tùng	Ủy viên
3	Bà: Vũ Thị Châm	Ủy viên

- Trưởng ban kiểm soát chuyên trách áp dụng theo quy chế trả lương của Công ty.

- Ban kiểm soát đã thực hiện triển khai các quyền và nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo đúng Điều lệ công ty. Ban kiểm soát cũng đã tổ chức soát xét, thẩm định số liệu báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm và cả năm 2016 của Công ty.

V. Báo cáo tài chính.

(Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2016 đính kèm)

1. Ý kiến của kiểm toán

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA DOANH NGHIỆP
TỔNG GIÁM ĐỐC



Dinh Ngọc Bình

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

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



HÀ NỘI, THÁNG 3 NĂM 2017

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

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ



Đinh Ngọc Bình
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017



Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

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

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Vấn đề nhấn mạnh

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

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



Phạm Ngọc Toàn

Phó Tổng giám đốc

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

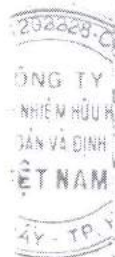
Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Vân

Kiểm toán viên

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



Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Nhân

Nguyễn Xuân Việt

Đinh Ngọc Bình

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Nhân




Nguyễn Xuân Việt

Đinh Ngọc Bình

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Vũ Thị Nhân

Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Việt

Tổng Giám đốc

Đinh Ngọc Bình

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

6. Cấu trúc tập đoàn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Địa chỉ: tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

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

I. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

II. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá sau ghi nhận ban đầu

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác

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

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
 - Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
 - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

1. Tiền

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	114.496.786.168	-	114.493.675.019	114.493.675.019	-	114.493.675.019
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (i)</i>	114.496.786.168	-	114.493.675.019	114.493.675.019	-	114.493.675.019
Đầu tư vào đơn vị khác	26.000.000.000	18.925.797.429	7.074.202.571	26.000.000.000	19.146.622.302	6.853.377.698
<i>Công ty CP ĐTPT Phong Phú - Lãng Cô (ii)</i>	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (iii)</i>	24.400.000.000	18.792.027.014	5.607.972.986	24.400.000.000	19.012.851.887	5.387.148.113
Tổng cộng	140.496.786.168	18.925.797.429	121.567.877.590	140.493.675.019	19.146.622.302	121.347.052.717

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

3. Phải thu của khách hàng

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

- (ii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010, chủ yếu bao gồm khoản 11,2 tỷ đồng là số tiền Công ty nộp vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng để được sự chấp thuận của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai Dự án VC4.4 theo Công văn số 761/UBND-XD ngày 01/02/2010. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm.
- (iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m² sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch bất động sản. Công ty đã chuyển cho VNLand số tiền khoảng 11,2 tỷ đồng này. Tính đến thời điểm 31/12/2013, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản phải thu này. Theo Biên bản họp ngày 28/01/2015, Công ty và VNLand thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng thuê này, VNLand sẽ hoàn trả 100% số tiền Công ty đã thanh toán cho VNLand. Hai bên đã thống nhất thời hạn và tiến độ hoàn trả khoản tiền 11,2 tỷ đồng này theo Biên bản làm việc hai bên ngày 28/01/2015 và đang trong quá trình đàm phán, ký kết biên bản thoả thuận chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập dự phòng với giá trị 50% trong năm 2014. Tuy nhiên, đến thời lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Bên VNLand chưa thực hiện theo đúng Biên bản làm việc ngày 28/01/2015, do đó, Ban Tổng giám đốc quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.
- (iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và uỷ quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư HTP đã thu được tiền với phần phí môi giới HTP được hưởng từ việc phân phối thành công. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.
- (v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu, do đó, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này.
- (vi) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng (như trình bày tại mục (i) của thuyết minh này) trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

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

6. Nợ xấu

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư tại 01/01/2016	110.000.000	110.000.000
Số dư tại ngày 31/12/2016	110.000.000	110.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại 01/01/2016	109.999.985	109.999.985
Khấu hao trong kỳ	15	15
Số dư tại ngày 31/12/2016	110.000.000	110.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2016	15	15
Tại ngày 31/12/2016	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND
Cộng

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

9. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

11. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

12. Người mua trả tiền trước

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

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

14. Chi phí phải trả

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

15. Doanh thu chưa thực hiện

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

16. Phải trả khác

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

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

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

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

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

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

17. Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

18. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

Đơn vị tính: VND

19. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

20. Vốn chủ sở hữu

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	3	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

e) Các quỹ của công ty

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

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	558.295.082	394.410.654
Cộng	558.295.082	394.410.654

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.712.676	14.474.893
Cộng	13.712.676	14.474.893

4. Chi phí tài chính

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

5. Thu nhập khác

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

6. Chi phí khác

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

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

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

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

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

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

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

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

VII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng

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

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

b) Những thông tin khác

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

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

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

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

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

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

Mối quan hệ

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

Số dư với các bên liên quan

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

4. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

Công nợ tài chính

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.532.929.433	3.946.331.226
Phải thu khách hàng và phải thu khác	66.189.444.518	63.186.108.779
Các khoản đầu tư tài chính	7.074.202.571	6.853.377.698
Cộng	78.796.576.522	73.985.817.703
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	29.080.000.000	36.480.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	169.509.514.388	176.326.758.564
Chi phí phải trả	31.772.793.994	31.716.489.883
Cộng	230.362.308.382	244.523.248.447

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

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

5. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Vũ Thị Nhân

Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Việt

Tổng Giám đốc

Đinh Ngọc Bình

