

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình,
Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Vũ Hoàng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017) Ủy viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)
Ông Lương Ngọc Lân	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)
Ông Hoàng Hữu Tâm	Ủy viên
Ông Phan Minh Tâm	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)
Ông Nguyễn Khánh Trung	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)
Ông Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)
Bà Lã Thị Lan	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hữu Tâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc
Ông Phan Minh Tâm	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2017)
Ông Phạm Vũ Hoàng	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐO


Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình,
Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,





Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

Số: 782 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018, từ trang 6 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 09 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang phản ánh số dư khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cho dự án Nhiệt điện Thái Bình 2 và Nhiệt điện Sông Hậu 1 với số tiền lần lượt là 35.400.441.398 VND và 20.299.747.075 VND. Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho các dự án này hay không do các dự án này đang trong quá trình thực hiện theo hợp đồng và dự toán cho các dự án này vẫn đang trong quá trình xem xét điều chỉnh. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào dự án Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội ("Dự án Dolphin Plaza") với tổng giá trị vốn góp là 51.054.259.967 VND theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010, trong đó giá trị lợi thế khai thác quyền sử dụng lô đất là 36.060.822.000 VND và giá trị vốn góp là 14.993.437.967 VND tương ứng với tỷ lệ 19% tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án Dolphin Plaza. Theo phụ lục số 03 ngày 18 tháng 01 năm 2015 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD, Công ty đã rút một phần vốn đã góp vào dự án này với giá trị là 13.953.720.000 VND, tỷ lệ tham gia góp vốn tại Dự án này sau khi rút một phần vốn là 1,6%. Theo Phụ lục số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP308/HĐ/TID-PVFCLAND ngày 02 tháng 11 năm 2010 ký ngày 18 tháng 01 năm 2017, Công ty đã nhận chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại có diện tích 154 m² trị giá là 3.527.682.675 VND từ Công ty Cổ phần TID và được quyền thanh toán số tiền này bằng việc bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Dự án Dolphin Plaza chưa bán được hết các căn hộ và chưa được quyết toán để phân chia kết quả đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng cho khoản đầu tư vào Dự án này hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn hàng bán với số tiền lần lượt là 5.912.311.902 VND và 5.321.080.712 VND cho hạng mục Hệ thống thải tro xỉ theo các biên bản nghiệm thu khối lượng tạm tính với Ban điều hành dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 và đơn giá tạm tính theo hợp đồng thay vì căn cứ theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành. Việc ghi nhận doanh thu và giá vốn vào năm 2017 trong khi biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được Ban quản lý nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 ký trong tháng 01 năm 2018 là chưa phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam. Theo đó, nếu Công ty ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam thì khoản mục doanh thu và giá vốn trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 sẽ giảm tương ứng 5.912.311.902 VND và 5.321.080.712 VND. Đồng thời, trên bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng sẽ giảm 5.912.311.902 VND và chỉ tiêu hàng tồn kho sẽ tăng 5.321.080.712 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, mặc dù tài sản ngắn hạn đang cao hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 18.897.495.273 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 34.574.416.939 VND), tuy nhiên Công ty có lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền là 176.569.210.039 VND (lỗ lũy kế tại 31 tháng 12 năm 2016 là 158.245.629.265 VND), lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày bị âm 42.788.303.285 VND (năm 2016: âm 13.388.123.952 VND). Các yếu tố nêu trên dẫn đến nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Vũ Đức Nguyên
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0764-2018-001-1

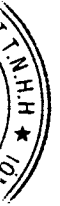
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 26 tháng 3 năm 2018
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Huuu".

Nguyễn Lương Tâm
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2303-2018-001-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		216.317.622.618	194.516.379.117
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.571.949.074	5.111.467.708
1. Tiền	111		2.571.949.074	1.224.467.708
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.887.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	7.280.780.000	6.576.320.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.280.780.000	7.280.780.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(704.460.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		103.262.583.167	105.704.812.890
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	51.021.985.708	91.726.735.175
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.709.482.573	4.902.587.256
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		5.912.311.902	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	45.635.219.454	16.083.736.400
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(8.016.416.470)	(7.008.245.941)
IV. Hàng tồn kho	140	9	69.966.426.397	46.068.957.680
1. Hàng tồn kho	141		69.966.426.397	46.068.957.680
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.235.883.980	31.054.820.839
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		43.418.333	168.200.985
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.939.070.147	4.633.224.354
3. Tài sản ngắn hạn khác	155	10	26.253.395.500	26.253.395.500
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		328.409.804.471	376.876.463.579
I. Tài sản cố định	220		25.828.682.989	22.809.975.896
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	25.828.682.989	22.809.975.896
- Nguyên giá	222		34.541.354.457	30.043.589.964
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.712.671.468)	(7.233.614.068)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		140.846.000	140.846.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(140.846.000)	(140.846.000)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	12.885.372.287	13.329.554.719
- Nguyên giá	231		14.509.362.096	14.509.362.096
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.623.989.809)	(1.179.807.377)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		171.586.901.684	174.521.264.205
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	171.586.901.684	174.521.264.205
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	29.545.612.602	32.037.713.635
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		49.328.000.000	49.328.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(19.782.387.398)	(17.290.286.365)
V. Tài sản dài hạn khác	260		88.563.234.909	134.177.955.124
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		509.491.524	124.211.739
2. Tài sản dài hạn khác	268	15	88.053.743.385	134.053.743.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		544.727.427.089	571.392.842.696

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

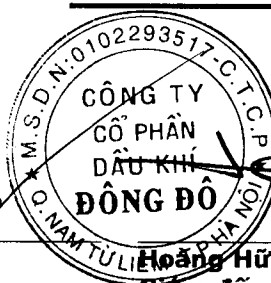
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		197.420.127.345	205.761.962.178
I. Nợ ngắn hạn	310		197.420.127.345	159.941.962.178
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	37.469.261.846	40.417.031.591
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.082.459.735	15.517.618.248
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	80.099.860	125.543.942
4. Phải trả người lao động	314		2.134.452.036	2.250.772.294
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	18.431.745.936	11.313.975.550
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	76.994.660.208	81.924.694.850
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	51.723.101.773	7.290.679.752
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		504.345.951	1.101.645.951
II. Nợ dài hạn	330		-	45.820.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	-	45.820.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		347.307.299.744	365.630.880.518
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	347.307.299.744	365.630.880.518
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.344.727.377	18.344.727.377
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.531.782.406	5.531.782.406
4. (Lỗ) lũy kế	421		(176.569.210.039)	(158.245.629.265)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(158.245.629.265)	(159.153.325.137)
- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(18.323.580.774)	907.695.872
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		544.727.427.089	571.392.842.696

Nguyễn Hoàng Lê Na
 Người lập biểu

Trần Trung Kiên
 Kế toán trưởng



Hoàng Hữu Tâm
 Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

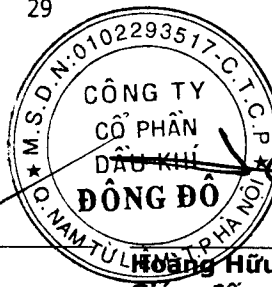
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	77.017.149.542	74.835.092.167
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		77.017.149.542	74.835.092.167
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	69.496.683.049	70.160.297.150
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7.520.466.493	4.674.795.017
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		67.102.163	41.542.458
7. Chi phí tài chính	22	26	9.261.938.749	6.146.717.206
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.474.297.716	6.027.875.556
8. Chi phí bán hàng	25	27	1.051.030.461	15.800.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	13.018.530.571	9.449.713.199
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(15.743.931.125)	(10.895.892.930)
11. Thu nhập khác	31		143.593.705	18.340.181.581
12. Chi phí khác	32		2.658.843.354	6.468.592.779
13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.515.249.649)	11.871.588.802
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(18.259.180.774)	975.695.872
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	-	-
16. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(18.259.180.774)	975.695.872
17. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(365)	20

Nguyễn Hoàng Lê Na
Người lập biểu

Trần Trung Kiên
Kế toán trưởng



Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

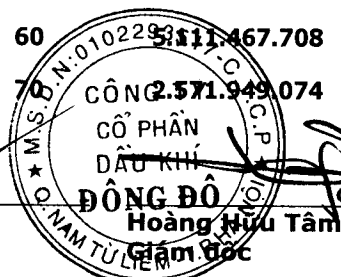
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(18.259.180.774)	975.695.872
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.923.239.832	1.918.625.339
Các khoản dự phòng	03	2.795.811.562	(182.127.419)
Lỗ/(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	2.583.678.627	(2.748.245.309)
Chi phí lãi vay	06	7.474.297.716	6.027.875.556
3. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(3.482.153.037)	5.991.824.039
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	281.290.685	(29.255.535.176)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(26.203.314.510)	(34.319.261.381)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(11.652.535.643)	44.487.311.290
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(260.497.133)	(224.462.724)
Tiền lãi vay đã trả	14	(809.393.647)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(661.700.000)	(68.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(42.788.303.285)	(13.388.123.952)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.010.591.578)	(1.039.488.927)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22	47.476.860.000	5.017.683.532
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	655.451.169
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	67.102.163	1.041.542.458
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	46.533.370.585	5.675.188.232
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	17.213.774.073	7.290.679.752
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(18.601.352.052)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(4.897.007.955)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.284.585.934)	7.290.679.752
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50	(2.539.518.634)	(422.255.968)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.111.467.708	5.533.723.676
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60)	70	2.571.949.074	5.111.467.708


Nguyễn Hoàng Lê Nam
Người lập biểu


Trần Trung Kiên
Kế toán trưởng



Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017950 ngày 15 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên Sàn chứng khoán UPCoM (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch PFL từ ngày 25 tháng 5 năm 2015.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 75 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 71).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kinh doanh vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;
- Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);
- Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;
- Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Mua bán, xuất nhập khẩu khoáng sản, vật tư, thiết bị, nguyên phụ liệu và các hoạt động khác phục vụ khai thác, chế biến khoáng sản;
- Kinh doanh điện năng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, mặc dù tài sản ngắn hạn cao hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 18.897.495.273 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 34.574.416.939 VND), tuy nhiên Công ty có lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền là 176.569.210.039 VND (lỗ lũy kế tại 31 tháng 12 năm 2016 là 158.245.629.265 VND), lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày bị âm 42.788.303.285 VND (năm 2016 là âm 13.388.123.952 VND), dẫn đến quan ngại về khả năng tạo tiền của Công ty để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn thanh toán. Khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới hoàn toàn phụ thuộc vào việc Công ty có thể thu hồi được các khoản công nợ, thu hồi được vốn góp đầu tư hoặc bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Trường hợp trong 12 tháng tới Công ty không huy động được nguồn vốn đầu tư/tài trợ từ các nguồn tài chính khác nhau để thực hiện đầu tư các dự án thì Công ty sẽ tạm thời giãn tiến độ triển khai đầu tư các dự án bất động sản hoặc tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng lại các dự án phù hợp.
- Các khoản nợ ngắn hạn (mã số 310 trên bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 tháng 2017 bao gồm 52.252.511.161 VND là tiền cổ tức phải trả cho các cổ đông của Công ty. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng sẽ nhận được sự hỗ trợ của các cổ đông bằng việc không phải chi trả ngay khoản phải trả cổ tức nêu trên trong ngắn hạn. Trong trường hợp phải thanh toán khoản cổ tức này trong vòng 12 tháng tới, Công ty sẽ huy động tiền từ các nguồn tài chính khác nhau để thanh toán khoản cổ tức.
- Công ty đã đề ra chủ trương và thực hiện các biện pháp cắt giảm, tiết kiệm chi phí quản lý, hoạt động cũng như đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh xây lắp để tạo doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong 12 tháng tới.
- Đồng thời, Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác và đầu tư 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.

Đầu tư khác phản ánh các khoản hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty được phân chia sản phẩm hoặc lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp. Các khoản đầu tư này sẽ được trình bày trên khoản mục tài sản ngắn hạn khác và tài sản dài hạn khác trên báo cáo tài chính, tùy thuộc vào kỳ hạn của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để thu thập các thông tin liên quan đến các khoản đầu tư tài chính dài hạn để xem xét lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn. Tuy nhiên:

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế mà Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính đã kiểm toán của các đơn vị này thì Công ty sẽ đánh giá và xem xét lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn theo báo cáo tài chính trước kiểm toán. Các đơn vị mà Công ty không thể thu thập được thông tin tài chính cần thiết để đánh giá khả năng suy giảm giá trị được trình bày theo giá gốc. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

- Đối với các khoản đầu tư khác là các khoản góp vốn đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư: Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách cẩn trọng và tin tưởng rằng giá trị của các khoản đầu tư tài chính dài hạn không bị suy giảm do hầu hết các khoản đầu tư mới đang ở giai đoạn bắt đầu triển khai dự án, các dự án này là đầu tư dài hạn và có triển vọng tốt về trung, dài hạn, các khoản lỗ (nếu có) nằm trong kế hoạch và không đáng kể. Vì vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn này. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán 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.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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 giá 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.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

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

	(số năm)
Nhà cửa	42
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có khoản lỗ mang sang có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm kể từ năm phát sinh. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

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

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

100%
CỔ
ĐIỂN N
ĐIỂN
VIỆ
G Đ

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền mặt	429.702.940	360.883.643
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.142.246.134	863.584.065
Các khoản tương đương tiền	-	3.887.000.000
	2.571.949.074	5.111.467.708

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND
I. Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.280.780.000	-	7.280.780.000	(704.460.000)
Chứng khoán kinh doanh	7.280.780.000	-	7.280.780.000	(704.460.000)
- Tổng giá trị cổ phiếu (a)	7.280.780.000	-	7.280.780.000	(704.460.000)
II. Đầu tư tài chính dài hạn	49.328.000.000	(19.782.387.398)	49.328.000.000	(17.290.286.365)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49.328.000.000	(19.782.387.398)	49.328.000.000	(17.290.286.365)
- Đầu tư vào đơn vị khác	49.328.000.000	(19.782.387.398)	49.328.000.000	(17.290.286.365)
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội (b)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (c)	26.000.000.000	(3.195.983.129)	26.000.000.000	(3.293.379.197)
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng (d)	328.000.000	-	328.000.000	-
+ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh (e)	20.000.000.000	(16.586.404.269)	20.000.000.000	(13.996.907.168)

- a. Khoản đầu tư mua 2.348.200 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (mã PTL).
- b. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội tương đương 300.000 cổ phần, chiếm 11,9% vốn điều lệ.
- c. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú Đạt) với tổng số tiền là 26 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ.
- d. Theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng ngày 10 tháng 5 năm 2016 về việc giảm vốn điều lệ công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng giảm vốn điều lệ công ty xuống còn 5 tỷ VND và trả lại vốn góp cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ vốn góp hiện hành. Vốn góp của Công ty hiện tại vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng tương đương 6,56% vốn điều lệ.
- e. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh với tổng số tiền là 20 tỷ VND, tương đương 10,5% vốn điều lệ.

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên, ngoại trừ các khoản chứng khoán kinh doanh có giao dịch tích cực trên thị trường chứng khoán (bao gồm cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí - mã PTL), Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này do thiếu thông tin về giá tham chiếu trên thị trường nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu từ khách hàng	42.538.345.778	81.513.881.727
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (a), (b)	9.214.598.864	11.618.954.591
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (a)	3.450.000.000	3.450.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (a)	1.897.500.000	1.897.500.000
Công ty Cổ phần TID (c)	19.855.361.261	19.604.536.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vĩnh Nha Trang	-	20.000.000.000
Các đối tượng khác	8.120.885.653	24.942.891.072
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	8.483.639.930	10.212.853.448
	51.021.985.708	91.726.735.175

(a) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến giá trị thương quyền mà ba đơn vị này phải trả cho Công ty khi quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 160 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc khi Dự án được cấp phép đầu tư, theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 61/2009/BCC ngày 25 tháng 12 năm 2009. Ngày 25 tháng 11 năm 2016, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc đã thống nhất chuyển nhượng phần vốn góp và quyền vốn góp của Dự án cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long và các bên trong dự án chấp nhận giá trị thương quyền phải trả PVC Đông Đô trong dự án này theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết. Ngày 04 tháng 01 năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng số 01/HĐCN/DKĐD-PL với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long về chuyển nhượng quyền góp vốn tại dự án Tòa nhà văn phòng 160 Trần Quang Khải, theo đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long cam kết thanh toán 50% phần giá trị thương quyền còn lại của ba đơn vị cho Công ty sau khi Nhà in báo Nhân dân ký hợp đồng hợp tác trực tiếp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long hoặc một pháp nhân do Phú Long chỉ định, 50% còn lại sau khi quy hoạch 1/500 của Dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(b) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long liên quan đến Hợp đồng thi công xây lắp số 15/2015/HĐKT-PL ngày 31 tháng 3 năm 2015 tại dự án Dragon Parc Villa.

(c) Phản ánh khoản phải thu về tiền hoa hồng môi giới liên quan hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản bán 35 căn hộ thuộc Dự án Dolphin Plaza với Công ty Cổ phần TID ("TID"). Tỷ lệ hoa hồng môi giới được hưởng là 10% trên giá trị hợp đồng mua bán căn hộ trước thuế, TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng với tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi Công ty bán hết các căn hộ theo hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã bàn giao 20 căn hộ cho các khách hàng. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty sẽ bán hết các căn hộ theo hợp đồng và không có các thay đổi về mức hoa hồng được hưởng, theo đó, không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi số tiền 19.855.361.261 VND phải thu khách hàng nêu trên và không phải lập dự phòng cho khoản phải thu này.

Công ty đã sử dụng Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng kinh tế số XD02C/2016/SH1-PVC-PVC.DONGDO ký ngày 10 tháng 10 năm 2016 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam làm tài sản đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Bắc Ninh.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hasky (a)	29.000.000.000	-
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.150.000.000	5.550.000.000
Tạm ứng	8.866.234.081	6.772.892.287
Ký cược, ký quỹ	1.863.388.146	3.420.858.324
Phải thu khác	755.597.227	339.985.789
	45.635.219.454	16.083.736.400

(a) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Hasky (trước đây là Công ty Cổ phần Dầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình) theo Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2017/BBTL ngày 25 tháng 8 năm 2017. Theo đó, Công ty đã rút vốn khỏi dự án Khu du lịch sinh thái và Dịch vụ Cửu Long và Công ty Cổ phần Hasky hoàn trả toàn bộ số tiền 46 tỷ VND mà Công ty đã góp vào dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty còn phải thu Công ty Cổ phần Hasky số tiền liên quan đến dự án này là 29 tỷ VND.

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi sau trích lập dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi sau trích lập dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	8.088.933.211	72.516.741	7.008.245.941	-
Công ty Cổ phần Dầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.458.245.941	-	1.458.245.941	-
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.150.000.000	-	5.550.000.000	-
Khác	1.480.687.270	72.516.741	-	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	314.559.068	-	1.422.367.075	-
Công cụ dụng cụ	17.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh (i) dở dang	61.164.140.800	-	36.175.864.076	-
Hàng hóa bất động sản	8.470.726.529	-	8.470.726.529	-
Căn hộ Dragon Hill	186.006.529	-	186.006.529	-
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Nhuận Trạch, Lương Sơn, Hòa Bình	8.284.720.000	-	8.284.720.000	-
	69.966.426.397	-	46.068.957.680	-

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm số dư của dự án Nhiệt điện Thái Bình 2 và Nhiệt điện Sông Hậu 1 với số tiền lần lượt là 35.400.441.398 VND và 20.299.747.075 VND. Hiện tại, các công trình này vẫn đang trong quá trình thực hiện và dự toán cho các công trình này vẫn đang được điều chỉnh. Do đó, Ban Giám đốc chưa đánh giá được kết quả của các hợp đồng này để xem xét có cần thiết phải trích lập dự phòng hay không.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM (a)	23.253.395.500	23.253.395.500
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí (b)	3.000.000.000	3.000.000.000
	<u>26.253.395.500</u>	<u>26.253.395.500</u>

(a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 20/2010/HĐGV-BMM ngày 24 tháng 3 năm 2010 và Hợp đồng góp vốn đầu tư số 21/2010/HĐGV-BMM ngày 25 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại BMM. Theo nội dung các Hợp đồng này, Công ty có quyền được mua sàn các căn hộ tại chung cư BMM. Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã ký kết các hợp đồng để chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư BMM cho khách hàng với giá bán không thấp hơn giá gốc và đang làm thủ tục thanh lý hợp đồng góp vốn với chủ đầu tư. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp vào dự án "Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông" tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

(b) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí với tổng số tiền là 3 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ của công ty này. Theo Nghị quyết số 05/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2013, Công ty sẽ tìm đối tác để chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Ngoài ra, Ban Giám đốc đã đánh giá thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thu về từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư không thấp hơn giá gốc, do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Mặc dù chưa chuyển nhượng được các khoản góp vốn nêu trên trong năm 2017, Ban Giám đốc Công ty đang tích cực tìm kiếm các đối tác phù hợp để chuyển nhượng các khoản góp vốn này. Theo đó, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 của các khoản vốn góp này được trình bày ở khoản mục "Tài sản ngắn hạn khác" trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là phù hợp.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	22.763.180.756	62.000.000	3.526.201.103	3.692.208.105	30.043.589.964
Mua trong năm	3.527.682.675	91.000.000	827.718.182	51.363.636	4.497.764.493
Số dư cuối năm	26.290.863.431	153.000.000	4.353.919.285	3.743.571.741	34.541.354.457
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	1.970.407.636	-	2.811.960.918	2.451.245.514	7.233.614.068
Khấu hao trong năm	617.491.002	33.944.442	198.580.050	629.041.906	1.479.057.400
Số dư cuối năm	2.587.898.638	33.944.442	3.010.540.968	3.080.287.420	8.712.671.468
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	20.792.773.120	62.000.000	714.240.185	1.240.962.591	22.809.975.896
Tại ngày cuối năm	23.702.964.793	119.055.558	1.343.378.317	663.284.321	25.828.682.989

Nguyên giá các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 3.269.404.990 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.269.404.990 VND).

Công ty đã sử dụng nhà cửa và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.353.340.565 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 2.577.240.185 VND) để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

NGUYÊN GIÁ	Văn phòng cho thuê VND
Số dư đầu năm	14.509.362.096
Thanh lý	-
Số dư cuối năm	14.509.362.096
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	1.179.807.377
Trích khấu hao trong năm	444.182.432
Thanh lý	-
Số dư cuối năm	1.623.989.809
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	13.329.554.719
Tại ngày cuối năm	12.885.372.287

Công ty đã sử dụng các căn hộ cho thuê với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 5.390.625.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 5.634.525.000 VND) để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Công ty được cấp bởi Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Bắc Ninh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Bù trừ	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	29.942.774	7.228.206.644	103.363.523	7.154.785.895	-
Thuế thu nhập cá nhân	95.601.168	118.726.649	134.227.957	-	80.099.860
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Thuế, phí trước bạ	-	143.476.000	143.476.000	-	-
	125.543.942	7.494.409.293	385.067.480	7.154.785.895	80.099.860

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	174.521.264.205	180.505.301.012
Tăng trong năm	40.509.760	130.891.200
Thanh lý dự án Sinh Thái Cửu Long	(628.779.998)	-
Chuyển nhượng dự án tòa nhà văn phòng 160 Trần Quang Khải	(2.346.092.283)	-
Chuyển nhượng Khu đô thị Dầu khí Đức Giang	-	(6.114.928.007)
Tại ngày cuối năm	171.586.901.684	174.521.264.205

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chi tiết theo công trình như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Xuân Phương (a)	171.586.901.684	171.586.901.684	171.546.391.924	171.546.391.924
Dự án tại 160 Trần Quang Khải	-	-	2.346.092.283	2.346.092.283
Dự án Hòa Bình - Sinh thái Cửu Long	-	-	628.779.998	628.779.998
	171.586.901.684	171.586.901.684	174.521.264.205	174.521.264.205

(a) Các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Xuân Phương được hạch toán vào khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là phù hợp với bản chất và kế hoạch của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 và đến ngày phát hành báo cáo tài chính này là nhằm mục đích hình thành tài sản cố định của Công ty thay vì mục đích để bán.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại lô đất CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Nam An Khánh (a)	50.953.203.651	50.953.203.651
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (b)	37.100.539.734	37.100.539.734
Góp vốn đầu tư vào Dự án Hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long	-	46.000.000.000
	88.053.743.385	134.053.743.385

(a) Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Khu chung cư cao cấp dịch vụ hỗn hợp - khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" theo Hợp đồng số 2607/HĐCNVG-PVFC Land-IMICO ngày 26 tháng 7 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO. Như trình bày tại thuyết minh số 19, Công ty đã thế chấp quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp vào dự án này để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

(b) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID với tổng giá trị vốn góp là 51.054.259.967 VND. Trong đó, giá trị lợi thế khai thác quyền sử dụng lô đất là 36.060.822.000 VND và giá trị vốn góp là 14.993.437.967 VND. Theo nội dung Hợp đồng, ba bên thỏa thuận cùng đầu tư vốn để thực hiện Dự án "Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội". Tại ngày 18 tháng 01 năm 2015, Công ty đã ký kết Phụ lục số 03 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010 với Công ty Cổ phần TID để rút một phần vốn đã góp với giá trị là 13.953.720.000 VND khỏi dự án. Tỷ lệ tham gia góp vốn của Công ty vào dự án này sau khi rút một phần vốn giảm từ 19% xuống còn 1,6%. Theo Phụ lục số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP308/HĐ/TID-PVFLAND ký ngày 18 tháng 01 năm 2017, Công ty đã nhận chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại có diện tích 154 m2 trị giá là 3.527.682.675 VND từ Công ty Cổ phần TID và được quyền thanh toán số tiền này bằng việc bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2010.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	trả nợ
a. Phải trả khách hàng	36.433.525.054	36.433.525.054	40.004.794.164	40.004.794.164
Công ty Cổ phần TID	7.557.291.888	7.557.291.888	3.749.539.016	3.749.539.016
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	-	-	12.525.871.214	12.525.871.214
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phúc Minh	802.277.300	802.277.300	8.838.850.031	8.838.850.031
Công ty TNHH Sen Vàng Hoa Lư	1.398.602.291	1.398.602.291	3.437.308.432	3.437.308.432
Công ty Cổ phần Vật tư thép Hà Nội	6.230.231.950	6.230.231.950	-	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 12	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	20.145.121.625	20.145.121.625	11.153.225.471	11.153.225.471
b. Phải trả khách hàng bên liên quan (Xem Thuyết minh số 30)	1.035.736.792	1.035.736.792	412.237.427	412.237.427
	37.469.261.846	37.469.261.846	40.417.031.591	40.417.031.591

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay	16.668.937.403	10.004.033.334
Khác	1.762.808.533	1.309.942.216
	18.431.745.936	11.313.975.550

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cổ tức phải trả	52.252.511.161	57.149.519.116
Nhận ký quỹ, ký cược từ các đội xây lắp	750.000.000	500.000.000
Nhận đặt cọc tiền mua căn hộ	22.965.605.597	22.965.605.597
Các đối tượng khác	1.026.543.450	1.309.570.137
	76.994.660.208	81.924.694.850

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay cá nhân (i)	1.340.000.000	-
Vay ngân hàng (ii)	4.563.101.773	7.290.679.752
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 20)	45.820.000.000	-
	51.723.101.773	7.290.679.752

- (i) Vay cá nhân thể hiện khoản vay ngắn hạn trong vòng 4 đến 6 tháng với các nhân viên của Công ty nhằm mục đích thanh toán công nợ cho nhà cung cấp tiền mua nguyên vật liệu.
- (ii) Vay ngân hàng thể hiện khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 34/2017/HĐTD/DONGDO/PVB.HN ngày 22 tháng 02 năm 2017, mục đích vay để thanh toán giá trị Hợp đồng kinh tế số 02-2016/PVSD-DD và phụ lục hợp đồng bổ sung lần 01 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà. Công ty đã sử dụng Quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp vào dự án "Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" thuộc lô HH3; Quyền khai thác 865 m2 sàn thương mại tầng 2 - Khối đế tháp thuộc 1&2 tòa nhà Dolphin Plaza và Quyền đòi nợ phát sinh từ phần việc "Gia công, lắp đặt kết cấu thép hạng mục nhà tách nước thạch cao/kho thạch cao" thuộc Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC-DONGDO ký ngày 17 tháng 6 năm 2016 làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (i)	-	45.820.000.000
	-	45.820.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

- (i) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (HD Bank Hoàn Kiếm) dưới hình thức hợp đồng tín dụng trung và dài hạn với số tiền 45.820.000.000 VND. Theo hợp đồng vay số 0055/15/HĐTDTDH-DN/020, khoản vay có thời hạn từ ngày 23 tháng 3 năm 2015 đến ngày 23 tháng 3 năm 2018, mục đích để bù đắp vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2010/HĐHTKD/PVC5-PVFC Land. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại lô CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất số BO 888815, trị giá 105 tỷ VND do PVC Đông Đô sở hữu.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	45.820.000.000	-
Trong năm thứ hai	-	45.820.000.000
	45.820.000.000	45.820.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở Thuyết minh số 19)	45.820.000.000	-
Số phải trả sau 12 tháng	-	45.820.000.000

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(159.153.325.137)	364.723.184.646
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	975.695.872	975.695.872
Giảm khác	-	-	-	(68.000.000)	(68.000.000)
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(158.245.629.265)	365.630.880.518
(Lỗ) trong năm	-	-	-	(18.259.180.774)	(18.259.180.774)
Giảm khác	-	-	-	(64.400.000)	(64.400.000)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	5.531.782.406	18.344.727.377	(176.569.210.039)	347.307.299.744

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp					
	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Số cuối năm			
	'000 VND	%	'000 VND	Tỷ lệ %	Số đầu năm	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	180.129.750	36,03	174.334.750	34,87	174.334.750	34,87
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	65.000.000	13,00	25.000.000	5,00	25.000.000	5,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79	33.960.000	6,79
Bà Hà Thị Thông	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00	10.000.000	2,00
Các cổ đông khác	210.910.250	42,18	256.705.250	51,34	256.705.250	51,34
	500.000.000	100	500.000.000	100	500.000.000	100

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

22. BỘ PHẬN THEO LINH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	74.059.287.889	50.677.984.743
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	14.835.171.428
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	2.957.861.653	9.321.935.996
Trong đó:		
<i>Doanh thu từ các bên liên quan</i> <i>(Xem Thuyết minh số 30)</i>	23.780.907.196	48.013.322.172
<i>Doanh thu từ các khách hàng khác</i>	53.236.242.346	26.821.769.995
	77.017.149.542	74.835.092.167

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn hàng bán với số tiền lần lượt là 5.912.311.902 VND và 5.321.080.712 VND liên quan đến hạng mục Hệ thống thải tro xỉ theo các biên bản nghiệm thu khối lượng tạm tính với Ban điều hành dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 và đơn giá tạm tính theo Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô giữa Công ty và Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam.

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	68.495.029.367	47.171.231.896
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	14.226.901.787
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.001.653.682	8.762.163.467
	69.496.683.049	70.160.297.150

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.738.163.630	41.759.215.354
Chi phí nhân công	32.548.189.068	9.449.283.216
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.923.239.832	1.918.625.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.842.130.529	36.100.237.847
Chi phí khác	2.945.326.496	1.303.398.909
	107.997.049.555	90.530.760.665

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	7.474.297.716	6.027.875.556
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng	-	150.969.069
Trích/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	1.787.641.033	(32.127.419)
	9.261.938.749	6.146.717.206

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	6.981.065.538	6.169.033.216
Chi phí đồ dùng quản lý	769.387.312	498.196.975
Chi phí khấu hao	1.445.112.958	1.328.333.622
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.116.910.267	657.592.910
Chi phí quản lý khác	2.706.054.496	796.556.476
	13.018.530.571	9.449.713.199

Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm

Chi phí môi giới	284.460.668	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.213.636	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	524.084.157	-
Chi phí bán hàng khác	239.272.000	15.800.000
	1.051.030.461	15.800.000

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
(Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	(18.259.180.774)	975.695.872
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	8.062.564	(975.695.872)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.062.564	353.664.772
Chuyển lỗ	-	(1.329.360.644)
Thu nhập chịu thuế	(18.251.118.210)	-
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

29. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
(LỖ)/Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(18.259.180.774)	975.695.872
(LỖ)/Lãi để tính lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(18.259.180.774)	975.695.872
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
(LỖ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(365)	20

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	Công ty con của PVC
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	Công ty con của PVC
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc của PVC
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	Đơn vị trực thuộc của PVC
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc của PVC

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

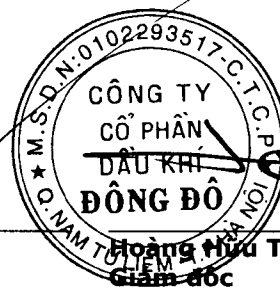
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bán hàng	23.780.907.196	48.013.322.172
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	696.624.844	15.456.943.636
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.927.997.997	14.165.663.470
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	4.806.689.078	7.030.785.207
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	16.349.595.277	11.359.929.859
Mua hàng	627.351.405	63.954.000
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	404.670.932	63.954.000
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	168.135.031	-
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	54.545.442	-
Thu nhập của Ban Giám đốc trong năm	920.198.249	981.012.110
Thu nhập của Ban Giám đốc	920.198.249	981.012.110
Vay		
Gốc vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	8.135.262.073	7.290.679.752
Lãi vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	851.551.887	283.412.529

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Góp vốn hợp tác đầu tư	-	46.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	-	46.000.000.000
Phải thu khách hàng	8.483.639.930	10.212.853.448
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	200.000.000	200.000.000
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	8.062.273.130	8.892.904.071
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	221.366.800	1.119.949.377
Nhận ứng trước từ khách hàng	9.937.459.735	13.554.186.756
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	5.803.094.133	5.169.362.260
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	4.134.365.602	8.384.824.496
Phải trả người bán	1.035.736.792	412.237.427
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	341.888.027	341.888.027
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	480.249.819	70.349.400
Ban điều hành các dự án của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	82.346.046	-
Ban điều hành dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	131.252.900	-
Cổ tức phải trả	18.945.896.161	23.842.904.116
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	10.807.785.000	15.704.792.955
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	4.402.511.161	4.402.511.161
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.735.600.000	3.735.600.000
Vay		
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	4.563.101.773	7.290.679.752


Nguyễn Hoàng Lê Na
 Người lập biểu


Trần Trung Kiên
 Kế toán trưởng



Hoàng Hữu Tâm
 Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018