

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Tháng 3 năm 2017



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây 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 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Ông Thiệu Quang Quyền	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Sinh Kiên	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2016)
Ông Bùi Tiến Thành	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2016)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Thân Thế Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc,



Thân Thế Sơn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2017

Số: 123 /VACO/BCKT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 17/03/2017, từ trang 04 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

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 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 Tổng 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 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 Tổng 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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại 31/12/2016, Công ty đang theo dõi phần giá trị còn lại của dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hòa Bình là 1.166.634.800 đồng. Tuy nhiên, việc thực hiện dự án trên đã được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Hòa Bình. Công ty chưa hoàn tất các thủ tục để quyết toán số chi phí đã ghi nhận nêu trên.

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		117.710.150.315	85.025.196.070
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	49.566.121.387	6.697.822.451
1. Tiền	111		2.666.121.387	4.697.822.451
2. Các khoản tương đương tiền	112		46.900.000.000	2.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.000.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.813.849.325	35.723.931.341
1. Phải thu khách hàng	131	7	14.283.636.830	10.706.742.096
2. Trả trước cho người bán	132	9	8.742.099.608	10.278.195.046
3. Các khoản phải thu khác	136	8	2.788.112.887	14.738.994.199
IV. Hàng tồn kho	140	10	33.196.809.549	42.545.180.998
1. Hàng tồn kho	141		33.196.809.549	42.545.180.998
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.133.370.054	58.261.280
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.341.522	11.996.091
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.129.028.532	40.265.189
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	6.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	200		190.581.834.292	84.101.133.088
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.847.851.332	5.826.346.275
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	6.847.851.332	5.826.346.275
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	-	-
- Nguyên giá	222		1.958.233.200	1.958.233.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.958.233.200)	(1.958.233.200)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		88.200.000	88.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(88.200.000)	(88.200.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	179.347.906.937	73.199.855.496
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		168.942.831.981	63.152.814.258
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10.405.074.956	10.047.041.238
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	4.184.514.610	4.184.514.610
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.000.000.000	8.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.815.485.390)	(3.815.485.390)
V. Tài sản dài hạn khác	260		201.561.413	890.416.707
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		201.561.413	890.416.707
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		308.291.984.607	169.126.329.158


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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

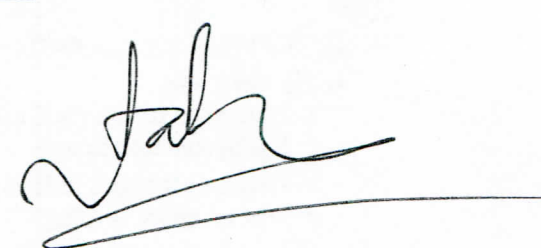
Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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




Bùi Ngọc Bình
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN-ĐKHN Kiểm toán số: 0657-2015-156-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2017


Đặng Thị Minh Hạnh
Kiểm toán viên
Giấy CN-ĐKHN Kiểm toán số: 3290 2015 -156-1

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		204.081.953.555	63.000.565.435
I. Nợ ngắn hạn	310		48.814.729.227	30.576.435.765
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	1.316.972.448	732.134.373
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	3.218.797.321	7.349.666.321
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	639.442.855	1.815.371.761
4. Phải trả người lao động	314		438.089.187	731.194.531
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		5.354.568.777	426.895.346
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	6.116.858.639	11.121.173.433
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	31.730.000.000	8.400.000.000
II. Nợ dài hạn	330		155.267.224.328	32.424.129.670
1. Phải trả dài hạn khác	337	16	36.547.797.465	32.424.129.670
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	118.719.426.863	-
D. NGUỒN VỐN (400=410)	400		104.210.031.052	106.125.763.723
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	104.210.031.052	106.125.763.723
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.433.326.610	896.196.158
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.776.704.442	5.229.567.565
- Lợi nhuận Sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		4.423.871.887	29.863.042
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) năm nay	421b		(1.647.167.445)	5.199.704.523
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		308.291.984.607	169.126.329.158



Thân Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2017

Đoàn Vũ Tiến
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		13.850.288.933	14.054.728.114
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	20	13.850.288.933	14.054.728.114
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	9.799.245.314	14.569.569.438
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.051.043.619	(514.841.324)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.015.249.036	2.026.632.768
7. Chi phí tài chính	22	22	1.136.649.333	3.879.552.056
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.136.649.333	64.066.666
8. Chi phí bán hàng	24	23	1.474.104.401	1.007.028.340
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	3.395.181.414	2.581.501.259
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(939.642.493)	(5.956.290.211)
11. Thu nhập khác	31		50.000.000	13.276.132.741
12. Chi phí khác	32		96.937.108	1.013.694.557
13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40		(46.937.108)	12.262.438.184
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(986.579.601)	6.306.147.973
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	488.987.844	934.843.450
16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(1.475.567.445)	5.371.304.523
17. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	26	(165)	493



Phan Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2017

Đoàn Vũ Tiến
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1	(986.579.601)	6.306.147.973
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	2	-	44.384.663
Các khoản dự phòng	3	-	3.815.485.390
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(1.015.249.036)	(13.276.132.741)
Chi phí lãi vay	6	1.136.649.333	64.066.666
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(865.179.304)	(3.046.048.049)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	1.538.788.616	(15.528.062.015)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	9.348.371.449	18.248.428.346
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	4.366.688.605	979.034.042
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	696.509.863	(876.726.822)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(64.066.666)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.335.703.430)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	(296.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	13.749.475.799	(584.041.164)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(108.207.875.034)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	350.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	2.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	282.274.036	125.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(108.925.600.998)	2.475.000.000
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	142.449.426.863	2.200.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(400.000.000)	(1.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.005.002.728)	(2.161.487.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	138.044.424.135	(961.487.140)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	42.868.298.936	929.471.696
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.697.822.451	5.768.350.755
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	49.566.121.387	6.697.822.451



Thần Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2017

Đoàn Vũ Tiên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu

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 Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250, thay đổi lần 08 ngày 30 tháng 06 năm 2014, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp (lần đầu cấp ngày 25/08/2006); Vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng; Vốn pháp định của Công ty là 60.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2016 là 21 người (tại ngày 31/12/2015 là 21 người).

Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: Kinh doanh các thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông (trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện); Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh thiết bị đồ dùng văn phòng, hàng tiêu dùng, thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông (trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện), đồ gỗ (trừ loại gỗ nhà nước cấm), đồ dùng cá nhân, gia đình;
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh: Kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: sản xuất vật liệu xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: kinh doanh vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác: Kinh doanh các linh kiện, phụ tùng ô tô; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy: Kinh doanh linh kiện, phụ tùng xe máy các loại
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Đại lý du lịch: Dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ khác du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí: Tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao, biểu diễn nghệ thuật, vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông: Giáo dục, đào tạo phổ thông;
- Đào tạo đại học và sau đại học: Giáo dục, đào tạo đại học và sau đại học;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; Dịch vụ môi giới mua bán nhà;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Kinh doanh dịch vụ bất động sản: dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ sản giao dịch bất động sản;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính)
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Ủy thác xuất nhập khẩu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ: Kinh doanh bãi đỗ xe;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn du lịch;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2016, Công ty có 02 đơn vị trực thuộc và 01 văn phòng, cụ thể như sau:

TT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí – Ban điều hành dự án 97-99 Láng Hạ	97-99 phố Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Chi nhánh Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí tại tp Hồ Chí Minh	Số 10, Phố Quang, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh
3	Văn phòng Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	Số 52, phố Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các 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.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) đầu tư 24.900.000.000 đồng, tương đương 2.490.000 cổ phần và nắm giữ 24,9% vốn điều lệ tại Công ty.
- Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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 trừ đi 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 vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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 có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của 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.

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.

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. Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty thấy rằng không có khoản phải thu nào cần phải xem xét trích lập dự phòng nợ khó đòi trên báo cáo tài chính của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp kế toán hàng tồn kho là kê khai thường xuyên.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm 2016
	(Số năm khấu hao)
Phương tiện vận tải	7
Thiết bị quản lý	3

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tỷ lệ khấu hao cụ thể hàng năm như sau:

	Năm 2016
	(Số năm khấu hao)
Phần mềm máy tính	3

Chi phí xây dựng cơ bản

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.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các loại chi phí bảo hiểm phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm theo các quy định hiện hành.

Nợ phải trả

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả người bán hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc dựa trên số vốn góp thực tế của chủ sở hữu.

Lợi nhuận được phân phối theo các quy định tại Điều lệ của Công ty và nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của 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 của 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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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 hiện tại phải trả 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 chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và cũng không bao gồm các khoản thu nhập không chịu thuế và chi phí không được khấu trừ.

Trong năm 2016, Công ty chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dự án nên nghĩa vụ phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Thuế (Tiếp theo)

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 kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ được ghi thẳng 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.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	119.388.160	68.703.052
Tiền gửi ngân hàng	2.546.733.227	4.629.119.399
Các khoản tương đương tiền (i)	46.900.000.000	2.000.000.000
	49.566.121.387	6.697.822.451

Ghi chú: (i) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại ngân hàng.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>				
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000.000	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b. Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP ĐT XD Thương mại Dầu Khí IDICO (i)	4.000.000.000	(2.960.000.000)	4.000.000.000	(2.960.000.000)
Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ (ii)	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Công ty CP Phát triển nhân lực, TM&DV Wiwaseen (iii)	1.500.000.000	(855.485.390)	1.500.000.000	(855.485.390)
Cộng	8.000.000.000	(3.815.485.390)	8.000.000.000	(3.815.485.390)

Ghi chú:

- (i) Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu Khí IDICO, số cổ phiếu nắm giữ 400.000 cổ phiếu, chiếm 0,48% vốn điều lệ. Căn cứ vào giá cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán tại ngày 31/12/2016, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính với số tiền 2.960.000.000 đồng.
- (ii) Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ, số cổ phiếu nắm giữ là 250.000 cổ phiếu, tương ứng 5% vốn điều lệ. Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016. Tuy nhiên năm 2016, Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ đã thực hiện chia cổ tức nên Công ty đánh giá không phải trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính đối với khoản đầu tư vào công ty này.
- (iii) Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển nhân lực Thương mại và Dịch vụ Wiwaseen (VIWAMEX), số cổ phiếu nắm giữ là 150.000 cổ phiếu, tương ứng 15% vốn điều lệ. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính của Viwamex với số tiền 855.485.390 đồng. Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty Cổ phần Phát triển nhân lực Thương mại và Dịch vụ Wiwaseen.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	79.200.000	109.926.666
Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình	5.851.731.327	5.851.731.327
Các đối tác liên quan (i)	3.797.916.667	3.497.916.667
Phải thu khách hàng Dự án Tân Thành	3.735.451.900	48.240.500
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà Dầu khí Miền Nam	753.155.986	753.155.986
Các đối tượng khác	66.180.950	445.770.950
	14.283.636.830	10.706.742.096

Ghi chú:

- (i) Là số tiền phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hoà Bình. Trong đó khoản nợ gốc là 2.500.000.000 đồng và tiền phạt chậm nộp tính đến 31/12/2016 là 1.297.916.667 đồng (đến 31/12/2015 là 997.916.667 đồng). Theo công văn ngày 17/06/2016 của Công ty Cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình và nhóm cá nhân liên quan thì nhóm cá nhân cam kết sẽ thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ không muộn hơn 31/12/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

8. PHẢI THU KHÁC

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	2.788.112.887	-	14.738.994.199	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	904.233.502	-	848.098.728	-
Chi phí hoạt động dự án C1- Thành Công	-	-	250.000.000	-
Phải thu tạm ứng	1.720.040.048	-	1.717.616.766	-
Các khoản phải thu khác	163.839.337	-	11.923.278.705	-
b) Dài hạn	6.847.851.332	-	5.826.346.275	-
Dự án C1 Thành Công (i)	6.847.851.332	-	5.826.346.275	-

Ghi chú:

- (i) Góp vốn đầu tư - hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát xây dựng Dự án C1 Thành Công cùng Công ty Cổ phần Xây dựng Cienco1 theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ góp 39,2157%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận tương ứng.

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	1.105.488.900	1.105.488.900
Mai Hồng Sen	489.405.600	489.405.600
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	366.634.800	366.634.800
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	5.809.713.774	7.000.000.000
Các đối tượng khác	970.856.534	1.316.665.746
	8.742.099.608	10.278.195.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

10. HÀNG TỒN KHO

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	33.196.809.549	-	42.545.180.998	-
Cộng	33.196.809.549	-	42.545.180.998	-

Chi tiết các chi phí các dự án đang thực hiện dở dang:

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành (i)	32.030.174.749	41.378.546.198
Chi phí dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hòa Bình (ii)	1.166.634.800	1.166.634.800
Chi phí các dự án khác	-	-
	33.196.809.549	42.545.180.998

Ghi chú:

- (i) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh toàn bộ chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án. Trong đó theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đang chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m² của dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên.
- (ii) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hòa Bình phản ánh phần chi phí đã tạm ứng nhưng chưa quyết toán với các bên thi công. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao giá trị dự án sang pháp nhân mới là Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính theo tỷ lệ bằng 80% tổng chi phí dự án. Hai bên đã thực hiện công tác bàn giao dự án và đã xác định tổng giá trị dự án đến thời điểm bàn giao là 8.481.298.959 đồng, trong đó phần giá trị dự án đã bàn giao sang cho Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 6.785.039.167 đồng (tương ứng 80% chi phí dự án).

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
Số dư cuối năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
Số dư cuối năm	1.811.116.866	147.116.334	1.958.233.200
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-

Tại ngày 31/12/2016, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 1.958.233.200 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án 97 -99 Láng Hạ	168.942.831.981	63.152.814.258
	168.942.831.981	63.152.814.258
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Dự án 59, 63 Huỳnh Thúc Kháng	10.405.074.956	10.047.041.238
	10.405.074.956	10.047.041.238

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	97.708.855	97.708.855	504.056.498	504.056.498
Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Đất xanh Đông Nam Bộ	331.950.000	331.950.000	-	-
Công ty CP tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định XD CONINCO	285.423.200	285.423.200	-	-
Công ty CP Điện cơ INO	144.868.140	144.868.140	-	-
Các đối tượng khác	457.022.253	457.022.253	228.077.875	228.077.875
<i>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</i>				
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	97.708.855	97.708.855	504.056.498	504.056.498
Tổng cộng	1.316.972.448	1.316.972.448	732.134.373	732.134.373

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Là toàn bộ số tiền của khách hàng nộp tiền mua các lô đất và căn hộ tại các dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp/ khấu trừ	Cuối năm
	(Trình bày lại) VND	trong năm VND	VND	VND
a) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	31.818.182	515.445.527	515.445.527	31.818.182
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.339.879.861	488.987.844	1.335.703.430	493.164.275
Thuế thu nhập cá nhân	120.727.879	226.728.671	266.175.926	81.280.624
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	33.179.774	-	-	33.179.774
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	289.766.065	-	289.766.065	-
Cộng	1.815.371.761	1.231.162.042	2.407.090.948	639.442.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	15.526.980	15.526.980
Bảo hiểm xã hội	8.761.793	(52.880.837)
Bảo hiểm y tế	73.024.486	59.765.530
Bảo hiểm thất nghiệp	42.852.349	38.160.039
Các khoản phải trả, phả nộp khác	5.976.693.031	11.060.601.721
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông (i)	4.498.033.432	8.503.036.160
- Lãi phải trả	-	270.000.000
- Các khoản phải trả khác	1.478.659.599	2.287.565.561
	6.116.858.639	11.121.173.433
b. Dài hạn		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (ii)	36.547.797.465	32.424.129.670
	36.547.797.465	32.424.129.670

Ghi chú:

- (i) Cổ tức được chia từ lợi nhuận để lại của năm 2011, theo tỷ lệ 8,2 %/vốn Điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 số 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2012.
- (ii) Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam chuyển tiền tạm ứng theo điều khoản quy định trong hợp đồng Hợp tác đầu tư số 11/2014/HĐ-HTĐT ngày 03/04/2014 “Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 97-99 phố Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội” để ưu tiên chi trả cho 27 hộ dân còn lại chấp thuận di dời, đồng ý nhận tiền đền bù và cam kết bàn giao mặt bằng. Và Phụ lục Hợp đồng số 8 ngày 29/12/2015, theo đó, tổng số vốn cần góp là 80.274.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 44.151.149.527 đồng và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 36.123.667.795 đồng. Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp 55%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	31.730.000.000	31.730.000.000	400.000.000	23.730.000.000	8.400.000.000	8.400.000.000
Vay cá nhân (i)	28.730.000.000	28.730.000.000	400.000.000	23.730.000.000	5.400.000.000	5.400.000.000
Trường Đại học Thăng Long (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	31.730.000.000	31.730.000.000	400.000.000	23.730.000.000	8.400.000.000	8.400.000.000

Ghi chú:

- (i) Các hợp đồng vay cá nhân với thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay dao động từ 4% đến 9%, vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/06/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty. Theo đó, lãi suất ủy thác là 9%/năm, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Cuối năm		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	118.719.426.863	118.719.426.863	-	118.719.426.863	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	93.684.922.949	93.684.922.949	-	93.684.922.949	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (ii)	25.034.503.914	25.034.503.914	-	25.034.503.914	-	-
Cộng	118.719.426.863	118.719.426.863	-	118.719.426.863	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

Ghi chú:

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/7803439/HDDA ngày 13/01/2016. Bên cho vay đồng ý cấp các khoản vay bằng Việt Nam đồng cho bên Vay với tổng khoản nợ gốc không vượt quá 250.000.000.000 đồng (nhưng không vượt quá 37.9% tổng vốn đầu tư Dự án). Mục đích vay vốn để thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ. Thời hạn vay của các khoản cho vay theo hợp đồng này là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời hạn rút vốn là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp đảm bảo cho các nghĩa vụ, bên vay sẽ thế chấp cho bên cho vay các tài khoản, các quyền tài sản và các quyền theo hợp đồng của bên vay thuộc Dự án theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản. Để đảm bảo cho các nghĩa vụ, bên vay sẽ thế chấp cho bên cho vay quyền sử dụng đất, công trình/cơ sở hạ tầng dự án thuộc Dự án theo hợp đồng thế chấp bất động sản ngay sau khi văn bản quy phạm pháp luật có liên quan cho phép. Các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất của các khoản vay trong bất kỳ Kỳ thanh toán lãi nào sẽ bằng Lãi suất tham chiếu và 3.5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất sàn cho vay của bên cho vay tại từng thời điểm. Lãi suất cho vay được bên cho vay xác định và thông báo cho bên cho vay định kỳ vào các ngày mùng 1 tháng 1, tháng 4, tháng 7 và tháng 10 trong năm sau ngày giải ngân đầu tiên. Bên vay đồng ý thanh toán lãi trên số dư nợ gốc chưa thanh toán của mỗi khoản vay kể từ ngày cấp khoản vay đó cho đến ngày đến hạn của khoản vay đó. Trong thời hạn từ ngày kết thúc thời gian ân hạn đến hết thời gian của hợp đồng này, bên vay đồng ý thanh toán số dư nợ gốc của các khoản vay vào các ngày 25 tháng 3, tháng 6, tháng 9 và tháng 12 trong các năm dương lịch trong thời hạn nêu trên và thời gian gia hạn của hợp đồng này. Trong thời hạn từ ngày kết thúc thời gian ân hạn đến hết thời gian của hợp đồng này, bên cho vay sẽ lập lịch trả nợ xác định số dư nợ gốc cụ thể phải thanh toán vào mỗi ngày thanh toán gốc và thông báo cho bên vay về lịch trả nợ đó.
- (ii) Vay Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo Khế ước vay vốn ngày 8/1/2016. Chi nhánh Công ty cổ phần bất động sản Dầu khí - Ban điều hành dự án 97-99 Láng Hạ vay vốn thanh toán chi phí giải phóng mặt bằng Dự án Đầu tư Xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội cho các dự án thuộc Tập đoàn dầu khí Quốc gia Việt Nam. Thời gian vay đến khi các bên hợp tác đầu tư Dự án bán được 50% số lượng sản phẩm chung cư và thu tiền đợt 2 của khách hàng. Lãi suất huy động thông thường bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng theo công bố của ngân hàng BIDV.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	896.196.158	29.863.042	100.926.059.200
Lỗ trong năm trước	-	-	5.371.304.523	5.371.304.523
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	(171.600.000)	(171.600.000)
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	896.196.158	5.229.567.565	106.125.763.723
Lợi nhuận trong năm	-	-	(1.475.567.445)	(1.475.567.445)
Phân phối lợi nhuận		537.130.452	(805.695.678)	(268.565.226)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (i)	-	-	(171.600.000)	(171.600.000)
Số dư cuối nay	100.000.000.000	1.433.326.610	2.776.704.442	104.210.031.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Ghi chú:

- (i) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 15/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2016. Theo đó, thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2016 là 171.600.000 đồng, phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

<u>Nội dung</u>	<u>Số tiền</u>
Quỹ đầu tư phát triển	537.130.452
Quỹ khen thưởng phúc lợi	268.565.226
Tổng	805.695.678

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 thay đổi lần thứ 08 ngày 30/06/2014, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2016, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp như sau:

	<u>Vốn thực tế góp</u>			
	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<u>VND</u>	<u>%</u>	<u>VND</u>	<u>%</u>
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	24.900.000.000	24,9	24.900.000.000	24,9
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	14.655.000.000	14,66	14.655.000.000	14,66
Các cổ đông khác	60.445.000.000	60,45	60.445.000.000	60,45
Tổng cộng	100.000.000.000	100	100.000.000.000	100

Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu):</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

20. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>(Điều chỉnh lại)</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
- Doanh thu kinh Doanh bất động sản đầu tư	13.718.288.933	13.894.794.781
- Doanh thu cho thuê ô tô	132.000.000	159.933.333
Cộng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.850.288.933	14.054.728.114
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.850.288.933	14.054.728.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	9.799.245.314	14.569.569.438
	9.799.245.314	14.569.569.438

Công ty đang tạm xác định giá vốn chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ban hành ngày 18 tháng 06 năm 2014.

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	1.136.649.333	64.066.666
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	3.815.485.390
	1.136.649.333	3.879.552.056

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG, CHI PHÍ QUẢN LÝ

Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.474.104.401	1.007.028.340
	1.474.104.401	1.007.028.340

Chi phí quản lý

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	1.622.125.474	1.830.427.831
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	38.090.959
Phí, lệ phí	9.000.000	1.051.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.764.055.940	711.931.269
	3.395.181.414	2.581.501.259

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	1.622.125.474	1.830.427.831
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	44.384.663
Phí, lệ phí	9.000.000	1.051.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.385.859.580	2.125.316.583
Chi phí khác	-	(4.091.509.586)
	5.016.985.054	(90.329.309)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(986.579.601)	6.306.147.973
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	(2.056.859.566)
Trừ: Chuyển lỗ từ năm trước	-	2.056.859.566
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	-
Thu nhập chịu thuế	(986.579.601)	4.249.288.407
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.444.939.218	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	(3.431.518.819)	-
Thuế suất		
Thuế suất hoạt động chuyển nhượng bất động sản	20%	22%
Thuế suất thông thường	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	488.987.844	934.843.450

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá không có khoản chi phí không được trừ cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Công ty đánh giá toàn bộ các hoạt động kinh doanh trong năm đều thuộc hình thức kinh doanh bất động sản. 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.

26. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước (Điều chỉnh lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.475.567.445)	5.371.304.523
Lợi nhuận sau thuế trích thù lao Hội đồng Quản trị, BKS	171.600.000	171.600.000
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	268.565.226
Lợi nhuận sau thuế phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.647.167.445)	4.931.139.297
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(165)	493

27. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ góp 39,2157%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận tương ứng. Giá trị vốn góp sẽ được chuyển từng phần theo Bảng phân chia chi phí được các bên xác nhận.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/2014/HĐHTĐT ngày 03/04/2014 giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) và Công ty để thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 97-99 phố Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội", phụ lục số 8 của Hợp đồng này, hai bên đã thống nhất tổng số vốn cần góp tạm tính là 80,27 tỷ đồng, trong đó Công ty góp 44,15 tỷ đồng (bao gồm 32,3 tỷ số tiền thực chi và 11,8 tỷ chi phí sử dụng vốn). Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp 55%. Bên phía Vinaconex đã chuyển 36 tỷ đồng để thực hiện dự án, số còn lại sẽ được Vinaconex cam kết góp để đủ tỷ lệ 45%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

28. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	Cổ đông

Trong năm Công ty có các giao dịch và số dư chủ yếu sau với bên liên quan:

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Mua hàng		
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	195.277.293	242.730.000
Bán hàng		
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	72.000.000	109.926.666
	<u>Cuối năm VND</u>	<u>Đầu năm VND</u>
Các khoản phải trả		
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	97.708.855	504.056.498
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Lương, thu nhập Ban Tổng Giám đốc	1.100.598.475	849.197.059
Thù lao Hội đồng Quản trị	171.600.000	171.600.000
	<u>1.272.198.475</u>	<u>1.020.797.059</u>

29. 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 17 và 18 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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:

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Các khoản vay	150.449.426.863	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	49.566.121.387	6.697.822.451
Nợ thuần	100.883.305.476	(6.697.822.451)
Vốn chủ sở hữu	104.183.631.052	106.125.763.723
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,968	-0,063

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 được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.566.121.387	6.697.822.451
Phải thu khách hàng và phải thu khác	36.187.750.986	31.272.082.570
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.000.000.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	4.184.514.610	4.184.514.610
Tổng cộng	90.938.386.983	42.154.419.631
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	150.449.426.863	-
Phải trả người bán và phải trả khác	43.981.628.552	44.277.437.476
Chi phí phải trả	5.354.568.777	426.895.346
Tổng cộng	199.785.624.192	44.704.332.822

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 do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro 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 tỷ giá hối đoái, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi và các khoản vay. Công ty chịu rủi ro khi lãi suất biến động. Rủi ro này sẽ do Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản tiền gửi, tiền vay với lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, theo dõi sự biến động của nền kinh tế trong nước và thế giới để có được các lãi suất có lợi cho Công ty và sử dụng các đòn bẩy tài chính hiệu quả.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua hàng hóa để phục vụ hoạt động kinh doanh, nên Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro hàng hóa bằng việc theo dõi và phân tích thông tin liên quan đến thị trường hàng hóa mà Công ty kinh doanh nhằm mục đích phục vụ cho thời điểm mua bán hàng hóa, kế hoạch kinh doanh và xác định mức tồn kho hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa các rủi ro về hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u> VND	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Tại ngày 31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.566.121.387	-	49.566.121.387
Phải thu khách hàng, phải thu khác	29.339.899.654	6.847.851.332	36.187.750.986
Đầu tư ngắn hạn	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	4.184.514.610	4.184.514.610
	79.906.021.041	11.032.365.942	90.938.386.983
Tại ngày 31/12/2016			
Vay và nợ	31.730.000.000	118.719.426.863	150.449.426.863
Phải trả người bán, phải trả khác	7.433.831.087	36.547.797.465	43.981.628.552
Chi phí phải trả	5.354.568.777	-	5.354.568.777
	44.518.399.864	155.267.224.328	199.785.624.192
Chênh lệch thanh khoản ròng	35.387.621.177	(144.234.858.386)	(108.847.237.209)
	<u>Từ 1 năm trở xuống</u> VND	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Tại ngày 01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.697.822.451	-	6.697.822.451
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.445.736.295	5.826.346.275	31.272.082.570
Đầu tư dài hạn	-	4.184.514.610	4.184.514.610
	32.143.558.746	10.010.860.885	42.154.419.631
Tại ngày 01/01/2016			
Vay và nợ	8.400.000.000	-	8.400.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	11.853.307.806	32.424.129.670	44.277.437.476
Chi phí phải trả	426.895.346	-	426.895.346
	20.680.203.152	32.424.129.670	53.104.332.822
Chênh lệch thanh khoản ròng	11.463.355.594	(22.413.268.785)	(10.949.913.191)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Nguyên nhân do khoản phải trả khác theo dõi khoản tiền nhận góp vốn của các đối tác để thi công các dự án. Do vậy, trong giai đoạn đang đầu tư dự án, Công ty không phải thanh toán cho khoản phải trả trên. Đối với các khoản phải trả còn lại, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng với tình hình phát triển của thị trường Bất động sản năm tới Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	63.152.814.258	63.152.814.258
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	73.199.855.496	(63.152.814.258)	10.047.041.238
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (i)	520	(27)	493

Ghi chú: (i) Điều chỉnh do năm 2016, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2015.



Phan Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2017

Đoàn Vũ Tiên
Kế toán trưởng

Dương Thị Lệ
Người lập biểu