

TẠ VŨ
NHÂN

Digitally signed by TẠ VŨ NHÂN
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Hai Bà
Trưng, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TƯ PVR HÀ NỘI, OU=Phòng TCHC,
OU=Phụ Trách IT, CN=TẠ VŨ NHÂN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CMN
D:031099008
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2018-12-21 10:14:40

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH DỊCH VỤ CAO CẤP

DẦU KHÍ VIỆT NAM

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 31
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12 tháng 10 năm 2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 1, Tòa Nhà CT10 - 11 Khu Đô Thị Mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội, Việt Nam.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà : Khúc Thị Thanh Huyền	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 29/06/2017)
Ông: Bùi Văn Phú	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 29/06/2017)
Ông: Bùi Văn Phú	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/06/2017)
Ông: Đỗ Duy Điền	Thành viên	
Bà : Phạm Quỳnh Ly	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 09/10/2017)
Ông: Trần Ngọc Bấy	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/06/2017)
Ông: Trần Huy Cường	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 09/10/2017)
Ông: Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/06/2017)
Ông: Nguyễn Khoa Điền	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/06/2017)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Duy Điền	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 29/06/2017)
Bà : Khúc Thị Thanh Huyền	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 20/09/2016)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà : Trương Thị Hà	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 30/08/2017)
Bà : Ngô Thị Minh Nguyệt	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 30/08/2017)
Bà : Khúc Thị Thanh Trâm	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/06/2017)
Bà : Vũ Thị Hương	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/06/2017)
Ông: Vũ Xuân Dương	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/06/2017)
Bà : Ngô Thị Minh Nguyệt	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/06/2017)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đỗ Duy Điền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam được lập ngày 28 tháng 01 năm 2018, từ trang 06 đến trang 31, 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 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 các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 19 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính - “Số dư các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác”, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng góp vốn và thỏa thuận nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú với tổng số tiền đã thu từ các khách hàng là 152.014.131.472 đồng. Điều này đã dẫn đến việc Báo cáo tài chính năm trước phải đưa ý kiến kiểm toán từ chối đối với Báo cáo tài chính. Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện phát hành hóa đơn để hạch toán, kê khai thuế giá trị gia tăng đầu ra và kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm 31/12/2017 số dư về đặt cọc còn lại của Dự án nêu trên là 20.607.086.302 đồng (không bao gồm 1.396.406.026 đồng khoản kinh phí bảo trì căn hộ Dự án). Đây là khoản tiền khách hàng đặt cọc nhưng chưa có giao dịch thỏa thuận bằng văn bản nên Công ty chưa đủ cơ sở để xuất hóa đơn GTGT và kê khai nộp thuế cho khoản tiền này. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục của một cuộc kiểm toán thông thường nhưng vẫn chưa thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017;
- Tại thời điểm 31/12/2016 và 31/12/2017, Công ty chưa thực hiện xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An với giá trị là 205.082.444.751 đồng. Điều này dẫn đến việc Báo cáo tài chính năm trước phải đưa ý kiến kiểm toán từ chối đối với Báo cáo tài chính. Số liệu trên tiếp tục được lũy kế đến thời điểm 31/12/2017, với các bằng chứng thu thập được, chúng tôi không thể đưa ra được tính đúng đắn của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVCR) và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH);

Chúng tôi không xác định được liệu các cổ đông sáng lập và cổ đông phổ thông của Công ty Bình An đã góp đủ vốn chưa (Theo quy định tại Điều 23 - Nghị định số 102/2010/NĐ - CP ngày 01/10/2010 về hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của luật doanh nghiệp thì: trường hợp có cổ đông không thanh toán đủ số cổ phần đăng ký mua trong thời hạn 90 ngày kể từ khi công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì cổ đông chưa thanh toán số cổ phần đã đăng ký mua sẽ đương nhiên không còn là cổ đông của công ty và không được chuyển nhượng quyền mua cổ phần đó cho người khác; Và cổ đông chỉ thanh toán một phần số cổ phần đã đăng ký mua sẽ có quyền biểu quyết, nhận lợi tức và các quyền khác tương ứng với số cổ phần đã thanh toán, không được quyền chuyển nhượng quyền mua số cổ phần chưa thanh toán cho người khác). Do đó chúng tôi không xác định được tính đầy đủ và chính xác của việc ghi nhận giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An đang được theo dõi trên sổ kế toán tại ngày 31/12/2016 và ngày 31/12/2017 là 205.082.444.751 đồng, cũng như xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính này.

- Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty chưa thể đánh giá một cách chính xác hiệu quả đầu tư của Dự án CT10-11 Văn Phú do các thông số tính toán theo thị trường tại thời điểm hiện tại chưa đầy đủ và có thể còn biến động. Theo đó, Công ty chưa xác định và trích lập bất cứ khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho nào đối với chi phí dở dang của Dự án này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng để đánh giá được số liệu cần trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh năm 2017 và kết quả kinh doanh từ năm 2016 trở về trước. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Cụ thể, khoản đầu tư tài chính chưa được đối chiếu, xác nhận tại ngày 31/12/2017 là: 253,9 tỷ; nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận tại ngày 31/12/2017 là 22,7 tỷ đồng; nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận tại ngày 31/12/2017 là 490,2 tỷ đồng. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để có thể xác định liệu có phải điều chỉnh các số liệu này hay không. Đồng thời, chúng tôi cũng không thu thập được bằng chứng về việc liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ phải thu khó đòi hay không.
- Các khoản đầu tư vốn vào Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh với giá trị lần lượt là 21.350.000.000 đồng và 5.000.000.000 đồng. Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 của các đơn vị này làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính theo quy định mà thực hiện trích lập trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2016. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn này hay không.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0725-2017-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Lê Văn Tùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1479-2017-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

MS	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		729.712.440.896	744.884.741.454
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	3.613.262.187	1.487.226.906
111	1. Tiền		2.573.262.187	447.226.906
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.040.000.000	1.040.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.676.800.000	5.427.075.622
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.427.075.622	5.427.075.622
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.750.275.622)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		23.324.006.625	24.036.175.225
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	92.300.000	806.468.600
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	22.634.269.238	22.632.269.238
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	14.075.677.387	14.075.677.387
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.478.240.000)	(13.478.240.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	691.235.216.791	693.393.686.667
141	1. Hàng tồn kho		691.235.216.791	693.393.686.667
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.863.155.293	20.540.577.034
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		8.863.155.293	20.315.419.500
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	225.157.534
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		250.786.357.583	251.684.244.014
220	II. Tài sản cố định		196.243.838	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	93.743.838	-
222	- Nguyên giá		2.316.256.677	2.217.347.586
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.222.512.839)	(2.217.347.586)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	102.500.000	-
228	- Nguyên giá		423.000.000	303.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(320.500.000)	(303.000.000)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		15.313.560.661	14.731.742.479
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	15.313.560.661	14.731.742.479
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	227.852.486.623	229.403.888.820
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		21.350.000.000	21.350.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		227.182.444.751	227.182.444.751
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(20.679.958.128)	(19.128.555.931)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.424.066.461	7.548.612.715
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.424.066.461	7.548.612.715
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		980.498.798.479	996.568.985.468

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

MS	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		499.371.763.007	508.729.988.785
310	I. Nợ ngắn hạn		499.371.763.007	508.729.988.785
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	48.081.155.516	43.281.155.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	239.465.529.547	83.667.601.153
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.356.216.716	58.871.810
314	4. Phải trả người lao động		865.090.782	642.525.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	634.673.641	606.252.079
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	207.485.133.346	377.464.305.445
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	-	1.429.046.560
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.483.963.459	1.580.231.052
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		481.127.035.472	487.838.996.683
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	481.127.035.472	487.838.996.683
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		531.009.130.000	531.009.130.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		531.009.130.000	531.009.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.788.944.000	11.788.944.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(10.507.397.490)	(10.507.397.490)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		10.687.396.552	10.687.396.552
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.378.477.974	4.378.477.974
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(66.229.515.564)	(59.517.554.353)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(59.517.554.353)	(47.622.911.431)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(6.711.961.211)	(11.894.642.922)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		980.498.798.479	996.568.985.468

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.050.380.298	37.059.483.722
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	48.050.380.298	37.059.483.722
11	4. Giá vốn hàng bán	22	45.518.370.292	34.805.419.537
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.532.010.006	2.254.064.185
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	376.178.000	372.410.433
22	7. Chi phí tài chính	24	4.339.190.291	11.240.964
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		37.512.472	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	3.878.979.642	14.191.572.678
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.309.981.927)	(11.576.339.024)
31	11. Thu nhập khác		156.000.000	7.160.000
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		156.000.000	7.160.000
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(5.153.981.927)	(11.569.179.024)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	1.557.979.284	325.463.898
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(6.711.961.211)	(11.894.642.922)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	(129)	(229)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017
(Theo phương pháp gián tiếp)

MS	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(5.153.981.927)	(11.569.179.024)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		3.985.677.544	9.134.499.567
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		22.665.253	-
03	- Các khoản dự phòng		4.301.677.819	9.506.910.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(376.178.000)	(372.410.433)
06	- Chi phí lãi vay		37.512.472	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.168.304.383)	(2.434.679.457)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		12.164.432.807	1.114.030.635
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		2.158.469.876	29.996.238.850
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(9.203.245.847)	(34.699.145.924)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		124.546.254	(163.322.976)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	4.329.284.689
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(96.267.593)	(442.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.979.631.114	(2.299.594.183)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(800.727.273)	75.928.636
25	2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		376.178.000	372.410.433
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(424.549.273)	448.339.069
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(1.429.046.560)	(8.570.953.440)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(1.667.450)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.429.046.560)	(8.572.620.890)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.126.035.281	(10.423.876.004)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.487.226.906	11.911.102.910
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	3.613.262.187	1.487.226.906

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12 tháng 10 năm 2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 1, Tòa Nhà CT10 - 11 Khu Đô Thị Mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 531.009.130.000 đồng; tương đương 53.100.913 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh các công trình tòa nhà chung cư.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh tại đơn vị đối với các hoạt động xây lắp, bất động sản phụ thuộc vào thời gian thực hiện từng dự án (có thể kéo dài trên 12 tháng), đối với các hoạt động kinh doanh khác thì chu kỳ kinh doanh thông thường không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2017, các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty chưa đem lại hiệu quả, bên cạnh đó các nguồn vốn để thực hiện các Dự án gặp khó khăn dẫn đến một số Dự án của Công ty bị chậm tiến độ so với kế hoạch xây dựng ban đầu làm cho Công ty lỗ liên tục trong nhiều năm, dòng tiền âm và nhiều khoản công nợ quá hạn.... Trước những khó khăn như trên, Bên cạnh việc tái cơ cấu lại bộ máy, tập trung bố trí các nguồn lực để đẩy nhanh xây dựng Dự án CT10 - 11 Văn Phú - Hà Đông. Công ty đã và đang nghiên cứu các phương án nhằm thực hiện chuyển nhượng lại Dự án Tản Viên trong thời gian tới.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ.

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tại đơn vị là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí phát sinh theo từng công trình chưa hoàn thành tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 năm |

2.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau. Đối với chi phí trả trước liên quan đến Dự án CT10 - 11 Văn Phú - Hà Đông, được tập hợp và được kết chuyển vào kết quả sản xuất kinh doanh khi dự án hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.10. Các khoản nợ phải trả

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

2.11. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán năm được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

2.13. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi vay, chi phí kiểm toán, chi phí thuê văn phòng được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.14. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.15. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.16. Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

2.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	2.016.197.032	125.954.836
Tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn (i)	557.065.155	321.272.070
Các khoản tương đương tiền (ii)	1.040.000.000	1.040.000.000
	3.613.262.187	1.487.226.906

(i),(ii) Tại ngày 31/12/2017: Khoản tiền gửi không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng gửi tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương có số dư lần lượt là: 218.635.954 đồng và 1.040.000.000 đồng đang bị phong tỏa do có cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm 2014 là người có liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. Ban Giám đốc Công ty đánh giá khoản tiền này sẽ thu hồi được trong tương lai khi có quyết định/hướng dẫn cụ thể của Ngân hàng Nhà nước, do đó tổn thất (nếu có) ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là không trọng yếu. Theo đó, Ban Giám đốc không trích lập dự phòng tổn thất tài sản cho khoản tiền bị phong tỏa này và tiếp tục trình bày khoản tiền này trên khoản mục tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2017.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu						
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục	5.427.075.622	2.676.800.000	(2.750.275.622)	5.427.075.622	5.812.480.000	-
	5.427.075.622	2.676.800.000	(2.750.275.622)	5.427.075.622	5.812.480.000	-

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	21.350.000.000	(4.035.573.532)	21.350.000.000	(2.186.652.181)
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)	21.350.000.000	(4.035.573.532)	21.350.000.000	(2.186.652.181)
Các khoản đầu tư khác	227.182.444.751	(16.644.384.596)	227.182.444.751	(16.941.903.750)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (ii)	12.000.000.000	(9.360.000.000)	12.000.000.000	(9.600.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (ii)	5.100.000.000	(3.774.000.000)	5.100.000.000	(4.233.000.000)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (i)	5.000.000.000	(3.510.384.596)	5.000.000.000	(3.108.903.750)
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An	205.082.444.751	-	205.082.444.751	-
	248.532.444.751	(20.679.958.128)	248.532.444.751	(19.128.555.931)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(i) Các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh tại thời điểm 31/12/2017 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

(ii) Các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tại thời điểm 31/12/2017 được trích lập dự phòng theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Hà Nội	22%	22%	Đầu tư kinh doanh và khai thác bất động sản

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO	Hồ Chí Minh	1,45%	1,45%	Xây dựng công trình dân dụng
- Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	Hà Nội	1,37%	1,37%	Đầu tư kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	Thanh Hóa	2,63%	2,63%	Kinh doanh khách sạn
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An	Hà Nội	19,50%	19,50%	Đầu tư xây dựng

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ Phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	92.300.000
- Ông Lê Hữu Sơn	-	464.670.600
- Ông Nguyễn Xuân Triều	-	249.498.000
	92.300.000	806.468.600

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Trung tâm Giao dịch Đất đai và Phát triển quỹ đất Hà Nội	1.278.263.456	-	1.278.263.456	-
- Ban điều hành các Dự án của PVC tại Hà Nội	9.475.374.339	-	9.475.374.339	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	6.114.446.393	-	6.114.446.393	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	4.766.185.050	-	4.764.185.050	-
	22.634.269.238	-	22.632.269.238	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư NNP	652.565.191	-	652.565.191	-
- Phải thu Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng về việc hoàn tiền đã nộp do hủy hợp đồng mua nhà	3.485.940.000	(3.485.940.000)	3.485.940.000	(3.485.940.000)
- Phải thu ông Phạm Quốc Anh về tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam	9.900.000.000	(9.900.000.000)	9.900.000.000	(9.900.000.000)
- Phải thu khác	37.172.196	-	37.172.196	-
	14.075.677.387	(13.385.940.000)	14.075.677.387	(13.385.940.000)

8. NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	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				
+ Công đoàn Công ty Cổ phần thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	-	92.300.000	-
+ Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Vĩnh Hưng	3.485.940.000	-	3.485.940.000	-
+ Phải thu ông Phạm Quốc Anh	9.900.000.000	-	9.900.000.000	-
	13.478.240.000	-	13.478.240.000	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	691.235.216.791	-	693.393.686.667	-
- Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông	691.235.216.791	-	652.238.952.739	-
- Dự án tổ hợp căn hộ và dịch vụ chung cư CT15 Việt Hưng - lô chung	-	-	41.154.733.928	-
	691.235.216.791	-	693.393.686.667	-

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tân Viên (i)	15.313.560.661	14.731.742.479
	15.313.560.661	14.731.742.479

(i) Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên, Ba Vì, Hà Nội đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Chi phí phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn lập quy hoạch xây dựng, cung cấp bản đồ địa hình, chi phí tư vấn khảo sát, lập phương án kỹ thuật thi công,.... Ngày 12 tháng 03 năm 2014, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị Quyết giao cho Ban Giám đốc Công ty tìm kiếm đối tác để thực hiện các thủ tục pháp lý để thoái vốn hoặc ký hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư. Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 các công việc này vẫn đang được Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục triển khai.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.554.894.000	662.453.586	2.217.347.586
- Mua trong năm	-	98.909.091	98.909.091
Số dư cuối năm	1.554.894.000	761.362.677	2.316.256.677
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.554.894.000	662.453.586	2.217.347.586
- Khấu hao trong năm	-	5.165.253	5.165.253
Số dư cuối năm	1.554.894.000	667.618.839	2.222.512.839
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	93.743.838	93.743.838

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.217.347.586 VND

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2017 là giá trị phần mềm có nguyên giá là 423.000.000 đồng, giá trị khấu hao lũy kế đến thời điểm 31/12/2017 là 320.500.000 đồng. Trong đó, khấu hao năm 2017 là 17.500.000 đồng.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	87.221.515	211.767.769
- Chi phí tìm kiếm khách hàng mua nhà cho dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông	7.336.844.946	7.336.844.946
	7.424.066.461	7.548.612.715

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Trong kỳ		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Đình	1.429.046.560	1.429.046.560	-	1.429.046.560	-	-
	1.429.046.560	1.429.046.560	-	1.429.046.560	-	-

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Hợp đồng tín dụng số 10/HĐ/2015/PVCR-HD ngày 15/04/2015 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Đình kèm phụ lục Hợp đồng vay tiền số 01-10/HĐ/2015/PVCR-10 ngày 08/06/2016 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Thanh toán cho các nhà thầu đã thi công các hạng mục của Dự án tòa nhà chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại CT10 - 11 Văn Phú, Hà Đông;
- + Thời gian vay: Từ ngày 20/04/2015 đến ngày 31/12/2016, đến thời điểm 31/12/2017 Hợp đồng này đã tắt toán.
- + Lãi suất cho vay: Từ ngày 20/04/2015 đến 31/07/2016 tính 5%/ năm. Từ ngày 01/08/2016 áp dụng theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần từng thời điểm;
- + Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2017 là 0 đồng.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203
- Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hương Giang	428.806.000	428.806.000	428.806.000	428.806.000
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh NDP	4.800.000.000	4.800.000.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	321.449.867	321.449.867	321.449.867	321.449.867
	48.081.155.516	48.081.155.516	43.281.155.516	43.281.155.516

b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203
- Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hương Giang	428.806.000	428.806.000	428.806.000	428.806.000
- Phải trả các đối tượng khác	321.449.867	321.449.867	321.449.867	321.449.867
	43.281.155.516	43.281.155.516	43.281.155.516	43.281.155.516

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Khách hàng mua căn hộ tại Dự án Văn Phú	238.261.026.247	82.463.097.853
- Khách hàng mua Dự án Hạ Long	1.204.503.300	1.204.503.300
	239.465.529.547	83.667.601.153

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	225.157.534	-	1.557.979.284	-	-	1.332.821.750
- Thuế thu nhập cá nhân	-	58.871.810	98.500.375	133.977.219	-	23.394.966
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	225.157.534	58.871.810	1.661.479.659	138.977.219	-	1.356.216.716

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	43.764.551	6.252.079
- Chi phí khác	590.909.090	600.000.000
	634.673.641	606.252.079

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	13.525.856	13.525.856
- Nhận tiền góp vốn vào Dự án Văn Phú	22.003.492.328	152.014.131.472
- Nhận tiền góp vốn vào Dự án Việt Hưng	-	144.620.000
- Phải trả cổ tức năm 2010 và năm 2011 cho một số cổ đông	18.488.893.400	18.488.893.400
- Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	18.000.000.000	18.000.000.000
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An về việc kế thừa nghĩa vụ khi chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	105.872.468.579	105.872.468.579
- Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về tiền nhận đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng 5 tầng khối đế của Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà, Đông theo Hợp đồng đặt cọc số 15/2013/HĐĐC/OGC-PVR ngày 28/03/2013.	-	40.017.888.881
- Phải trả Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt Long góp vốn Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà Đông theo Hợp đồng 22/2011/HTĐT/PVR_VL ngày 04/07/2011.	13.509.761.500	13.509.761.500
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn góp vốn Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà Đông theo Hợp đồng 17/VP/HTĐT/PVR_PVC.SG ngày 01/04/2011.	27.300.000.000	27.300.000.000
- Phải trả khác	2.296.991.683	2.103.015.757
	207.485.133.346	377.464.305.445

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	4.378.477.974	10.687.396.552	(47.622.911.431)	499.733.639.605
Lỗi trong năm trước	-	-	-	-	-	(11.894.642.922)	(11.894.642.922)
Số dư cuối năm trước	<u>531.009.130.000</u>	<u>11.788.944.000</u>	<u>(10.507.397.490)</u>	<u>4.378.477.974</u>	<u>10.687.396.552</u>	<u>(59.517.554.353)</u>	<u>487.838.996.683</u>
Số dư đầu năm nay	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	4.378.477.974	10.687.396.552	(59.517.554.353)	487.838.996.683
Lỗi trong năm nay	-	-	-	-	-	(6.711.961.211)	(6.711.961.211)
Số dư cuối năm nay	<u>531.009.130.000</u>	<u>11.788.944.000</u>	<u>(10.507.397.490)</u>	<u>4.378.477.974</u>	<u>10.687.396.552</u>	<u>(66.229.515.564)</u>	<u>481.127.035.472</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	50.427.000.000	9,50%	50.427.000.000	9,50%
- Công ty TNHH VNT	81.519.800.000	15,35%	81.519.800.000	15,35%
- Công ty Cổ phần quản lý quỹ PVI	43.500.000.000	8,19%	43.500.000.000	8,19%
- Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu	30.000.000.000	5,65%	43.500.000.000	8,19%
- Ông Trần Ngọc Bảy	124.831.000.000	23,51%	124.831.000.000	23,51%
- Ông Trần Trường Giang	27.148.200.000	5,11%	-	0,00%
- Công ty TNHH HMD Golf	27.059.000.000	5,10%	-	0,00%
- Cổ đông khác	134.582.130.000	25,34%	175.289.330.000	33,01%
- Cổ phiếu quỹ	11.942.000.000	2,25%	11.942.000.000	2,25%
	531.009.130.000	100%	531.009.130.000	100%

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	531.009.130.000	531.009.130.000
- Vốn góp cuối năm	531.009.130.000	531.009.130.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	53.100.913	53.100.913
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	53.100.913	53.100.913
- Cổ phiếu phổ thông	53.100.913	53.100.913
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.194.200	1.194.200
- Cổ phiếu phổ thông	1.194.200	1.194.200
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.906.713	51.906.713
- Cổ phiếu phổ thông	51.906.713	51.906.713
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

f) Các quỹ của Công ty

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.687.396.552	10.687.396.552
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.378.477.974	4.378.477.974
	15.065.874.526	15.065.874.526

21. DOANH THU THUẦN VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	48.050.380.298	37.059.483.722
	48.050.380.298	37.059.483.722

22. GIÁ VỐN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	45.518.370.292	34.805.419.537
	45.518.370.292	34.805.419.537

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	376.178.000	117.160.433
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	255.250.000
	376.178.000	372.410.433

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	37.512.472	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	404.330.964
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.301.677.819	924.000.000
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh khi bán	-	(1.317.090.000)
	4.339.190.291	11.240.964

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.184.270	-
Chi phí nhân công	2.332.032.388	2.555.919.440
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.665.253	-
Chi phí dự phòng	-	9.900.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	356.804.353	432.982.975
Chi phí khác bằng tiền	1.128.293.378	1.302.670.263
	3.878.979.642	14.191.572.678

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(5.153.981.927)	(11.569.179.024)
Các khoản điều chỉnh tăng	892.875.000	-
- <i>Thù lao HĐQT</i>	892.875.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(4.261.106.927)	(11.569.179.024)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	-	-

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	1.557.979.284	325.463.898
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(225.157.534)	(550.621.432)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	1.332.821.750	(225.157.534)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	1.332.821.750	(225.157.534)

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(6.711.961.211)	(11.894.642.922)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(6.711.961.211)	(11.894.642.922)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	51.906.713	51.906.713
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(129)	(229)

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.184.270	-
Chi phí nhân công	2.332.032.388	2.555.919.440
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.665.253	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.672.780.369	35.458.382.817
Chi phí trích lập dự phòng	-	9.900.000.000
Chi phí khác bằng tiền	1.172.217.778	1.082.689.958
Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	47.238.880.058	48.996.992.215

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.613.262.187	-	1.487.226.906	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.167.977.387	(13.478.240.000)	14.882.145.987	(13.478.240.000)
Đầu tư ngắn hạn	5.427.075.622	(2.750.275.622)	5.427.075.622	-
Đầu tư dài hạn	17.100.000.000	(13.134.000.000)	17.100.000.000	(13.833.000.000)
Tổng tài sản tài chính	40.308.315.196	(29.362.515.622)	38.896.448.515	(27.311.240.000)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2017	01/01/2017

Nợ phải trả tài chính

	VND	VND
Vay và nợ	-	1.429.046.560
Phải trả người bán, phải trả khác	255.566.288.862	420.745.460.961
Chi phí phải trả	634.673.641	606.252.079
	256.200.962.503	422.780.759.600

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2017	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	2.676.800.000	-	-	2.676.800.000
Đầu tư dài hạn	-	3.966.000.000	-	3.966.000.000
	2.676.800.000	3.966.000.000	-	6.642.800.000
Tại ngày 01/01/2017				
Đầu tư ngắn hạn	5.427.075.622	-	-	5.427.075.622
Đầu tư dài hạn	-	3.267.000.000	-	3.267.000.000
	5.427.075.622	3.267.000.000	-	8.694.075.622

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.613.262.187	-	-	3.613.262.187
Phải thu khách hàng, phải thu khác	689.737.387	-	-	689.737.387
	4.302.999.574	-	-	4.302.999.574
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.487.226.906	-	-	1.487.226.906
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.403.905.987	-	-	1.403.905.987
	2.891.132.893	-	-	2.891.132.893

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Phải trả người bán, phải trả khác	255.566.288.862	-	-	255.566.288.862
Chi phí phải trả	634.673.641	-	-	634.673.641
	256.200.962.503	-	-	256.200.962.503
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	1.429.046.560	-	-	1.429.046.560
Phải trả người bán, phải trả khác	420.745.460.961	-	-	420.745.460.961
Chi phí phải trả	606.252.079	-	-	606.252.079
	422.780.759.600	-	-	422.780.759.600

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

a) Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng (i)	1.258.635.954	1.211.689.941

(i), Tại ngày 31/12/2017: Khoản tiền gửi không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng gửi tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương có số dư lần lượt là: 218.635.954 đồng và 1.040.000.000 đồng đang bị phong tỏa do có cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm 2014 là người có liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. Ban Giám đốc Công ty đánh giá khoản tiền này sẽ thu hồi được trong tương lai khi có quyết định/hướng dẫn cụ thể của Ngân hàng Nhà nước, do đó tổn thất (nếu có) ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là không trọng yếu. Theo đó, Ban Giám đốc không trích lập dự phòng tổn thất tài sản cho khoản tiền bị phong tỏa này và tiếp tục trình bày khoản tiền này trên khoản mục tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2017.

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.429.046.560	8.570.953.440
---	---------------	---------------

31. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu là xây dựng, kinh doanh bất động sản và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Ban giám đốc và HĐQT		
Lương và các khoản phúc lợi khác	1.040.102.542	1.028.746.068

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc

Đỗ Duy Điền