

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ
ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**

*Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
đã được kiểm toán*



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau (tiếp theo):

Ông Lê Vũ Hoàng	Ủy viên
Ông Nguyễn Trung Trí	Ủy viên
Ông Bùi Minh Chính	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Minh Chính	Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/01/2013
Ông Lê Việt Hoài	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/01/2013
Ông Lê Lân	Phó Giám đốc	
Ông Vũ Duy Hạnh	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Duy Thạch	Phó Giám đốc	
Ông Trần Hữu Giang	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08/05/2012

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thanh Cường	Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hải Hà	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

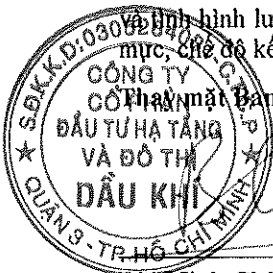
Công bố trách nhiệm của ban giám đốc với báo cáo tài chính hợp nhất

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

- 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;
- Lập và trình bày báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính 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 Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 đảm bảo 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 Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 2 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Bùi Minh Chính
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 03 năm 2013

C.T.
Y
U HẠN
VẤN
TOÁN
DÁN
ÉT
CHỈ MỸ

Handwritten signature



Số: 184/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí được lập ngày 28/03/2013 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám Đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011 được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám Đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Giới hạn của phạm vi kiểm toán:

Như đã nêu tại mục V.2 của bản thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày kết thúc năm, khoản phải thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng hợp đồng với các công ty Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC - SG), Công ty Cổ phần Thiết bị nội ngoại thất Dầu khí (PVC - MT), Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC - PT) và Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp & Dân dụng Dầu khí (PVC - IC) với số tiền tổng cộng là 30.048.782.884 đồng chưa được đối chiếu xác nhận nợ.

Tại ngày 31/12/2012, Công ty đã kết chuyển khoản nợ phải thu và nợ phải trả Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn với số tiền 18.927.755.598 đồng nhưng chưa có biên bản bù trừ công nợ.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của những vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN)



Nguyễn Thị Lan

Chứng chỉ KTV số: 0167/KTV

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2013

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Cúc

Chứng chỉ KTV số: 0700/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.966.402.019.478	1.843.706.728.901
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	191.186.239.772	21.020.730.508
1. Tiền	111		68.964.250.569	14.070.730.508
2. Các khoản tương đương tiền	112		122.221.989.203	6.950.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		351.383.933.980	201.844.952.023
1. Phải thu khách hàng	131		291.869.391.080	188.635.807.584
2. Trả trước cho người bán	132		18.462.408.304	4.138.788.224
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	41.052.134.596	9.070.356.215
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.3	1.374.741.997.515	1.549.800.544.235
1. Hàng tồn kho	141		1.374.741.997.515	1.549.800.544.235
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		49.089.848.211	71.040.502.135
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	22.080.169.218	33.612.036.988
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	12.815.890.200
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	23.249.300.452	22.139.322.338
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	3.760.378.541	2.473.252.609
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		690.423.641.985	691.110.083.633
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.633.333.333	4.633.333.333
1. Phải thu dài hạn khác	218		4.633.333.333	4.633.333.333
II. Tài sản cố định	220		455.901.324.258	516.912.226.035
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	26.601.232.711	30.457.008.966
- Nguyên giá	222		39.237.680.912	38.911.315.839
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.636.448.201)	(8.454.306.873)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	75.538.168.394	75.621.604.952
- Nguyên giá	228		75.819.408.494	75.751.833.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(281.240.100)	(130.228.998)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	353.761.923.153	410.833.612.117
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	55.434.993.474	55.906.408.113
- Nguyên giá	241		56.924.711.439	56.886.003.360
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.489.717.965)	(979.595.247)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	68.610.230.000	10.237.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư dài hạn khác	258		71.165.290.000	26.250.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.555.060.000)	(16.012.500.000)
V. Lợi thế thương mại	260	V.12	-	1.671.636.629
VI. Tài sản dài hạn khác	270		105.843.760.920	101.748.979.523
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		5.708.760.920	891.789.985
2. Tài sản dài hạn khác	278	V.13	100.135.000.000	100.857.189.538
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.656.825.661.463	2.534.816.812.534

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.529.322.677.350	1.399.759.462.709
I. Nợ ngắn hạn	310		1.261.894.947.775	1.094.915.645.612
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	242.644.860.649	106.057.992.045
2. Phải trả người bán	312		74.068.232.761	185.280.153.480
3. Người mua trả tiền trước	313		413.703.846.965	441.149.066.414
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	17.641.894.567	485.669.899
5. Phải trả người lao động	315		987.086.528	3.401.907.321
6. Chi phí phải trả	316		163.574.816.223	151.290.938.863
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	348.167.406.226	205.822.914.927
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.106.803.856	1.427.002.663
II. Nợ dài hạn	330		267.427.729.575	304.843.817.097
1. Phải trả dài hạn khác	333		2.835.278.675	1.299.180.987
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	264.592.450.900	303.544.636.110
B. NGUỒN VỐN	400	V.18	1.005.809.272.150	1.013.592.438.706
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.005.809.272.150	1.013.592.438.706
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	414		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		11.729.462.313	10.729.462.313
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.729.462.313	10.729.462.313
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(9.783.166.556)	-
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	500	V.19	121.693.711.963	121.464.911.119
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	540		2.656.825.661.463	2.534.816.812.534

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Phạm Thúy Nga

Vũ Thị Kim Ngân



Giám Đốc

Bùi Minh Chính

TP.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	444.309.926.153	747.141.530.770
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.2	(144.950.784.141)	(2.869.872.783)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		299.359.142.012	744.271.657.987
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VI.3	(291.013.201.880)	(515.902.839.419)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.4	8.345.940.132	228.368.818.568
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	5.732.780.028	24.365.149.383
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(30.797.398.619)	(44.398.893.722)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(29.583.614.629)	(28.100.007.172)
8. Chi phí bán hàng	24		(3.789.190.074)	(3.861.929.947)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(19.534.329.509)	(30.834.438.573)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(40.042.198.042)	173.638.705.709
11. Thu nhập khác	31	VI.7	52.833.198.180	2.624.191.356
12. Chi phí khác	32	VI.8	(14.944.696.839)	(964.215.769)
13. Lợi nhuận khác	40		37.888.501.341	1.659.975.587
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.153.696.701)	175.298.681.296
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	(444.195.739)	(49.228.769.004)
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong đó:	60		(2.597.892.440)	126.069.912.292
17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		(1.272.319.156)	(2.302.993.384)
17.2 Lợi ích của cổ đông công ty mẹ	62		(1.325.573.284)	128.372.905.676
18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(13)	1.291

Người lập biểu



Phạm Thúy Nga

Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Ngân



Giám Đốc

Bùi Minh Chính

TP.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2013

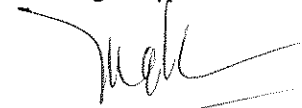
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(2.153.696.701)	175.298.681.296
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	4.843.275.148	5.584.691.613
- Các khoản dự phòng	03	(2.132.890.001)	16.012.500.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.732.358.485)	(20.901.918.254)
- Chi phí lãi vay	06	29.583.614.629	28.100.007.172
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	24.407.944.590	204.093.961.827
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(139.014.208.345)	(37.564.196.558)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	175.058.546.720	(309.942.162.977)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	14.879.352.311	159.554.810.840
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	6.714.896.835	492.669.847
- Tiền lãi vay đã trả	13	(13.173.126.212)	(25.818.800.452)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(64.000.837.272)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.268.287.226	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.647.830.705)	(43.855.798.159)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	68.493.862.420	(117.040.352.904)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(11.810.478.488)	(93.524.237.045)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	11.984.160.000	35.193.890.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.182.175.288	20.901.918.254
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	5.355.856.800	(37.428.428.791)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	-	(7.866.485.920)
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	187.597.443.679	568.585.615.336
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(89.962.760.285)	(832.104.771.677)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.318.893.350)	(97.723.395.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	96.315.790.044	(369.109.037.261)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	170.165.509.264	(523.577.818.956)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	21.020.730.508	544.598.549.464
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	191.186.239.772	21.020.730.508

Người lập biểu

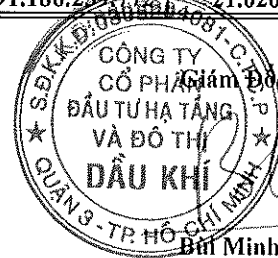


Phạm Thúy Nga
TP.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Ngân



Đinh Minh Chính

1-C.T
TỶ
ƯU HẠ
J VẤN
TỔAN
TOÁN
TẾT
CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Ban Quản Lý Dự án các công trình xây dựng Phía Nam theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24/05/2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31/08/2007 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 ngày 29 tháng 10 năm 2007, và các giấy đăng ký kinh doanh sửa đổi do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 16 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Công ty có các Chi nhánh sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Các Công ty con được hợp nhất:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Kinh doanh Bất động sản	175.000.000.000	89,90%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh Bất động sản	300.000.000.000	65,38%	65,38%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Kinh doanh Bất động sản	500.000.000.000	79,90%	99,43%

2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu đô thị mới, văn phòng, cảng biển và cảng sông;
- Cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn quản lý các dự án đầu tư, tư vấn giám sát;
- Kinh doanh bất động sản;
- Mua bán vật tư, thiết bị ngành xây dựng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn;
- Sản giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi bổ sung.

2. 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 hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty mẹ kiểm soát. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty được đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng thống nhất tại Công ty mẹ và công ty con. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ các cổ đông thiểu số phải gánh chịu vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được ghi giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi các cổ đông này có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 3 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

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

Mela

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10-25 năm
Máy móc thiết bị	07 năm
Phương tiện vận tải	04-08 năm
Thiết bị văn phòng	03-05 năm
Phần mềm vi tính	03 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư là nhà cửa và vật kiến trúc được khấu hao trong 25 năm.

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thời hạn sử dụng lâu dài nên không trích khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

33052
CI
TRÁCH
DỊCH
TÀI CH
VÀ
NI
TWT

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "trương đương tiền";
 - Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
 - Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;
- Dự phòng giảm giá đầu tư 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm là 101.471.719.093 đồng, trong đó chi phí lãi vay đã vốn hóa (ghi tăng khoản mục « Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ») là 66.832.604.811 đồng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

Công cụ dụng cụ và thiết bị quản lý xuất dùng có giá trị lớn được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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

Mal

380
CÔNG TY
HỆNH
VỤ TƯ
NH KẾ
TIẾM T
M VI
P.HC

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được CP phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 “Doanh thu và thu nhập khác”. Theo đó doanh thu và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

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.

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

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

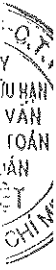
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.



Handwritten signature

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

15. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

16. 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả 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.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên 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 kinh doanh.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt	274.465.662	629.863.766
Tiền gửi ngân hàng	68.689.784.907	13.440.866.742
Các khoản tương đương tiền	122.221.989.203	6.950.000.000
Cộng	191.186.239.772	21.020.730.508
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (*)	6.796.574.545	5.000.000.000
Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	112.811.432	
Trích trước lãi phải thu ngân hàng	550.183.197	
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	1.551.467.915
Phải thu tiền lãi phạt do chậm tiến độ, chậm thanh toán và thanh lý hợp đồng	32.855.093.924	
- Công ty Cổ phần năng lượng Vinabenny	2.806.311.040	
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC - SG) (**)	8.949.755.062	
- Công ty Cổ phần Thiết bị nội ngoại thất Dầu khí (PVC - MT) (**)	8.407.199.010	
- Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC - PT) (**)	5.371.985.341	
- Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp & Dân dụng Dầu khí (PVC - IC) (**)	7.319.843.471	
Phải thu khác	737.471.498	2.518.888.300
Cộng	41.052.134.596	9.070.356.215

(*): Là tiền cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh mượn để góp vốn vào công ty con Thăng Long (1.501.120.000 đồng), tiền chi hệ phí tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (295.454.545 đồng) và tiền cho ứng để thực hiện dự án Khu nhà ở cao tầng và công trình công cộng tại P.Phước Long B, Q.9, TP.HCM (5.000.000.000 đồng).

(**): Các khoản phải thu này chưa được xác nhận nợ.

Handwritten signature

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

3. Hàng tồn kho	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	83.431.076	138.321.091
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.374.658.566.439	1.549.662.223.144
<u>Trong đó:</u>		
Dự án Chung cư Petroland (Q.2)	242.931.783.112	351.774.625.065
Dự án Trung tâm TM Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Q.7) (*)	402.964.115.656	478.111.363.802
Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phước Long B, Quận 9 (**)	348.620.941.418	348.084.144.283
Dự án Chung cư Mỹ Phú	369.688.104.462	365.849.548.073
Các công trình tư vấn quản lý dự án	10.453.621.791	5.842.541.921
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.374.741.997.515	1.549.800.544.235

(*): Như trình bày tại Thuyết minh số V.14 và V.17, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trong quá trình đầu tư cho Dự án Trung tâm Thương mại Tài Chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho các khoản tiền vay.

(**): Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phước Long B, Quận 9: gồm chi phí quyền sử dụng đất 345.000.000.000 đồng và chi phí khác là 3.620.941.418 đồng. Chi phí quyền sử dụng đất là số tiền mà Công ty trả cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 6/8/2010 và các phụ lục hợp đồng để có được quyền sử dụng lô đất với diện tích 60.626,4 m² tại phường Phước Long, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng lô đất này của công ty hiện đang chờ Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt.

4. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí chiết khấu bán căn hộ	21.002.854.624	33.118.464.870
Giá trị còn lại của Công cụ, dụng cụ	412.248.233	248.635.582
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	665.066.361	244.936.536
Cộng	22.080.169.218	33.612.036.988

5. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	23.246.594.514	22.139.322.338
Thuế thu nhập cá nhân	2.705.938	-
Cộng	23.249.300.452	22.139.322.338

6. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	3.415.078.541	2.127.952.609
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	345.300.000	345.300.000
Cộng	3.760.378.541	2.473.252.609

3305
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI C
VÀ
N
1/1-

mel

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẠ TĂNG VÀ ĐÓ THỊ DẦU KHÍ

16 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					Cộng
Số dư đầu năm	24.564.467.722	-	7.239.926.171	7.106.921.946	38.911.315.839
Số tăng trong năm	14.532.000	291.489.181	-	314.281.727	620.302.908
- Mua sắm mới	14.532.000	-	-	314.281.727	328.813.727
- Tăng khác (*)		291.489.181			291.489.181
Số giảm trong năm	2.448.654	-	-	291.489.181	293.937.835
- Giảm khác	2.448.654			291.489.181	293.937.835
Số dư cuối năm	24.576.551.068	291.489.181	7.239.926.171	7.129.714.492	39.237.680.912
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.877.323.393		2.812.376.317	2.764.607.163	8.454.306.873
Số tăng trong năm	1.449.397.299	19.123.374	1.088.921.508	1.636.419.925	4.193.862.106
- Khấu hao trong năm	1.449.397.299	7.402.596	1.088.921.508	1.636.419.925	4.182.141.328
- Tăng khác (*)		11.720.778			11.720.778
Số giảm trong năm	-	-	-	11.720.778	11.720.778
- Giảm khác				11.720.778	11.720.778
Số dư cuối năm	4.326.720.692	19.123.374	3.901.297.825	4.389.306.310	12.636.448.201
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	21.687.144.329	-	4.427.549.854	4.342.314.783	30.457.008.966
Tại ngày cuối năm	20.249.830.376	272.365.807	3.338.628.346	2.740.408.182	26.601.232.711

(*) Tăng khác là do trong kỳ phân loại lại tài sản cố định.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay:

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

1.415.585.167
778.869.576

Meib

PH
M V
KIEM K
VU T
HIEN
NG
1388

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	75.275.921.950	475.912.000	75.751.833.950
Số tăng trong năm	67.574.544	-	67.574.544
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	75.343.496.494	475.912.000	75.819.408.494
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		130.228.998	130.228.998
Tăng trong năm	-	151.011.102	151.011.102
- Khấu hao trong năm		151.011.102	151.011.102
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	281.240.100	281.240.100
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	75.275.921.950	345.683.002	75.621.604.952
Tại ngày cuối năm	75.343.496.494	194.671.900	75.538.168.394

(*): Là một phần quyền sử dụng đất tại số 16 Trương Định, P.16, Q.3, TP. HCM. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Dự án Khu Đô thị mới Vũng Tàu	153.690.993.359	151.405.149.594
- Dự án Đường vành đai 2	5.104.425.098	5.104.425.098
- Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát (*)		32.194.290.000
- Dự án sân Golf và khu biệt thự sinh thái Cam Ranh	194.788.420.496	186.129.747.425
- Dự án nhà ở thương mại Trương Bình Hiệp (*)		36.000.000.000
- Khu TTTM TCDK Phú Mỹ Hưng	178.084.200	-
Cộng	353.761.923.153	410.833.612.117

(*): Hai dự án trên là khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nên được chuyển sang theo dõi trên tài khoản "Đầu tư dài hạn khác"

Ticeli

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.753.795.629	44.132.207.731	56.886.003.360
Số tăng trong năm	-	40.163.456	40.163.456
Số giảm trong năm	1.455.377	-	1.455.377
Số dư cuối năm	12.752.340.252	44.172.371.187	56.924.711.439
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	979.595.247	-	979.595.247
Tăng trong năm	510.122.718	-	510.122.718
- Khấu hao trong năm	510.122.718	-	510.122.718
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.489.717.965	-	1.489.717.965
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	11.774.200.382	44.132.207.731	55.906.408.113
Tại ngày cuối năm	11.262.622.287	44.172.371.187	55.434.993.474

Ghi chú: Bất động sản đầu tư bao gồm một phần quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc và cơ sở hạ tầng tại số 16 Trương Định, P.16, Q.3, TP. HCM do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư dài hạn khác	71.165.290.000	26.250.000.000
<u>Trong đó:</u>		
- Đầu tư Cổ phiếu (a)	2.971.000.000	26.250.000.000
- Đầu tư dài hạn khác (b)	68.194.290.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (c)	(2.555.060.000)	(16.012.500.000)
Cộng	68.610.230.000	10.237.500.000

(a) Đầu tư dài hạn khác là tiền mua cổ phiếu của công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (Mã CK là PSG) theo mệnh giá 10.000 đ/cp (tương ứng với số cổ phiếu đầu kỳ là 2.625.000 cp và cuối kỳ là 297.100 cp).

(b) Đầu tư dài hạn khác tăng trong năm là chuyển từ khoản mục xây dựng cơ bản dở dang sang. Chi tiết số dư cuối kỳ như sau:

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Góp vốn hợp tác đầu tư vào công ty (*) CP ĐT và TM Dầu khí Sông Hồng	36.000.000.000	-
- Góp vốn hợp tác kinh doanh vào công ty CP ĐT KCN Dầu khí - IDICO Long Sơn (**)	32.194.290.000	-
Cộng	68.194.290.000	-

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

Ghi chú:

- (*) Là tiền góp vốn hợp tác đầu tư vào công ty CP ĐT và TM Dầu khí Sông Hồng để thực hiện Dự án nhà ở Thương Mại Tương Bình Hiệp tại thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hình thức hợp tác đầu tư : Không hình thành pháp nhân và phân chia lợi nhuận; Tỷ lệ vốn góp theo hợp đồng Công ty 30% (tương đương 48,825 tỷ đồng), công ty CP ĐT KCN Dầu khí IDICO Long Sơn 30% và công ty CP ĐT và TM Dầu khí Sông Hồng 40%;
- ***) Là tiền góp vốn hợp tác kinh doanh vào công ty CP ĐT KCN Dầu khí -IDICO Long Sơn để thực hiện Dự án CC Huỳnh Tấn Phát (Q.7, TP HCM). Hình thức hợp tác đầu tư : Không hình thành pháp nhân và phân chia lợi nhuận; Tỷ lệ vốn góp theo hợp đồng Công ty 27% (tương đương 49.894.380.000 đồng), công ty CP ĐT KCN Dầu khí -IDICO Long Sơn 55%, công ty CP XD TM - DV Khang Thống 10% và công ty CP BĐS Tài chính Dầu khí Việt Nam 8%;

Giá trị khoản đầu tư góp vốn hợp tác đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Công ty không đánh giá giá trị có thể thực hiện được của khoản đầu tư này tại thời điểm cuối kỳ, do trên thị trường không có giá của sản phẩm tương đương để so sánh.

(c) Khoản trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư dài hạn khác (cổ phiếu của công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn) căn cứ vào thị giá tại ngày cuối kỳ kế toán lập báo cáo tài chính.

12. Lợi thế thương mại

Vào ngày 2/10/2010, Công ty đã thực hiện mua thêm 5.635.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang với giá mua là 10.752 đồng/cổ phần để nâng tỉ lệ sở hữu lên 65,38%. Nghiệp vụ mua này tạo ra khoản lợi thế thương mại cho Công ty với số tiền là 5.014.909.885 đồng.

Lợi thế thương mại từ nghiệp vụ trên được phân bổ trong vòng 03 năm. Tình hình tăng, giảm lợi thế thương mại trong kỳ như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	1.671.636.629	3.343.273.257
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ vào kết quả kinh doanh trong năm	(1.671.636.629)	(1.671.636.628)
Số cuối năm	-	1.671.636.629

13. Tài sản dài hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ dự án sân Golf và khu biệt thự sinh thái Cam Ranh (*)	100.000.000.000	100.000.000.000
Ký quỹ dài hạn khác	135.000.000	857.189.538
Cộng	100.135.000.000	100.857.189.538

(*) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang nộp ứng trước tiền thuê đất để đảm bảo thực hiện dự án sân golf và biệt thự sinh thái Cam Ranh cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Số tiền này sẽ được trừ vào tiền thuê đất hàng năm theo Công văn số 2721/SKHĐT-HTĐT ngày 28/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa.

mal

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

14. Các khoản vay và nợ ngắn hạn	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	168.644.860.649	5.998.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay Ngân hàng</i>	168.644.860.649	5.998.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	74.000.000.000	100.059.992.045
Cộng	242.644.860.649	106.057.992.045

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn bao gồm:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Bảo Việt - chi nhánh Tp. HCM theo hợp đồng số 0002/2011/HDDTD1/BVB03 ngày 30/12/2011, thời hạn vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 98.078.054.949 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 02 tháng trở lên.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - chi nhánh Kỳ Đồng theo hợp đồng số 0099/KH/12NH ngày 05/09/2012, thời hạn vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 70.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là tài khoản khoanh giữ trị giá 42.740.999.340 đ và hợp đồng tiền gửi ngày 27/12/2012 trị giá 40 tỷ, kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng này.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - chi nhánh Khánh Hòa theo hợp đồng số 165.12.800 1158437 TD ngày 10/04/2012, thời hạn vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 566.805.700 đồng.

Chi tiết khoản vay dài hạn đến hạn trả: là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Tp. HCM theo hợp đồng số 09.102035/HĐTD-TDH ngày 07/01/2010 đã đến hạn trả.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2012	01/01/2012
	VND	
Thuế giá trị gia tăng	17.641.894.567	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	457.175.034
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	28.494.865
Cộng	17.641.894.567	485.669.899

Handwritten signature

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

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
BHXH, BHYT, BHTN	17.465.199	-
Kinh phí công đoàn	2.211.660	
Phải trả Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về cổ phần hoá	10.850.000.327	10.850.000.327
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)(*)	109.422.881.369	150.573.620.000
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam - nợ khác	15.044.733.702	
Tiền đặt cọc mua căn hộ	144.159.037.800	2.490.678.000
Tiền phạt chậm bàn giao Dự án Quận 2	8.838.817.282	
Cổ tức phải trả	40.503.743.650	41.822.637.000
- Trong đó cổ tức phải trả PVC	14.405.852.000	14.405.852.000
Phải trả khác	19.328.515.237	85.979.600
Cộng	348.167.406.226	205.822.914.927

(*): Là số dư nợ gốc phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam ("PVC") thể hiện khoản vay của PVC thông qua nguồn vốn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (OceanBank) nhận thanh toán để chuyển nhượng cho Công ty 5.635.000 cổ phần (trị giá 60.587.520.000 đồng) từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang. Số tiền còn lại là 48.835.361.369 đồng là khoản hỗ trợ vốn của PVC cho Công ty trong thời gian không quá 3 tháng kể từ ngày khoản hỗ trợ đầu tiên được giải ngân với lãi suất hỗ trợ 5%/năm, quá thời hạn 3 tháng lãi vay là 13,5%/năm.

17. Vay và nợ dài hạn	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay dài hạn	264.592.450.900	303.544.636.110
Cộng	264.592.450.900	303.544.636.110
Các khoản vay dài hạn được trả theo lịch biểu sau:	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	74.000.000.000	100.059.992.045
Trong năm thứ hai	80.000.000.000	71.422.267.320
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	184.592.450.900	214.266.801.960
Sau năm năm	-	17.855.566.830
	338.592.450.900	403.604.628.155
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở thuyết minh số 14)	74.000.000.000	100.059.992.045
Số phải trả sau 12 tháng	264.592.450.900	303.544.636.110

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh TP. HCM theo hợp đồng số 09.102035/HĐTD-TDH ngày 07/01/2010 với số tiền cho vay tối đa là 462 tỷ đồng nhằm tài trợ vốn cho dự án Trung tâm thương mại tài chính Phú Mỹ Hưng. Thời hạn vay là 7 năm, trong đó thời gian ân hạn nợ gốc là 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và thời gian thu nợ là 5 năm. Khoản vay này chịu lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Vietinbank HCM cộng biên độ 2,8%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là quyền sử dụng đất tại lô đất C6-A01, phường Tân Phú, quận 7 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

(Handwritten signature)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000		2.077.326.587	2.077.326.587	33.196.161.804
Lãi trong năm trước					128.372.905.676
Trích quỹ			8.652.135.726		(25.956.407.178)
Điều chỉnh thuế và khác					3.933.371.698
Chia cổ tức năm trước					(139.546.032.000)
Mua cổ phiếu quỹ trong năm		(7.866.485.920)			-
Số dư cuối năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	10.729.462.313	10.729.462.313	-
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	10.729.462.313	10.729.462.313	(1.325.575.284)
Lãi/(lỗ) trong năm					(1.000.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển			1.000.000.000		(1.000.000.000)
Trích quỹ dự phòng tài chính				1.000.000.000	(2.317.631.898)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi					(4.139.961.374)
Điều chỉnh khác					(9.783.166.556)
Số dư cuối năm	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	11.729.462.313	11.729.462.313	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012		01/01/2012	
	VND	TL %	VND	TL %
- Vốn góp cổ phần				
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	360.146.300.000	36,01%	360.146.300.000	36,01%
TCT Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	59.516.000.000	5,95%	100.216.000.000	10,02%
TCT Dầu khí Việt Nam	90.000.000.000	9,00%	90.000.000.000	9,00%
Công ty CP ĐT Hạ tầng Kỹ Thuật TP HCM	85.000.000.000	8,50%	85.000.000.000	8,50%
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	80.000.000.000	8,00%	80.000.000.000	8,00%
Công ty CP ĐT Tài chính Công đoàn Dầu khí	4.836.000.000	0,48%	4.864.000.000	0,49%
Các đối tượng khác	320.501.700.000	32,05%	279.773.700.000	27,98%
Cộng	1.000.000.000.000	100%	1.000.000.000.000	100%

Handwritten signature

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	100.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.134.920	1.134.920
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.865.080	98.865.080

* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng / cổ phiếu*

19. Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con.

Lợi ích của công đồng thiểu số được xác định như sau:

	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
	_____	_____	Lợi ích cổ đông thiểu số
Tại ngày 01/01/2012	121.513.000.000	(48.088.881)	121.464.911.119
Tăng trong năm	1.501.120.000		1.501.120.000
Giảm trong năm		(1.272.319.156)	(1.272.319.156)
Tại ngày 31/12/2012	123.014.120.000	(1.320.408.037)	121.693.711.963

Handwritten signature

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	444.309.926.153	747.141.530.770
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	418.471.879.882	727.304.103.775
- Dự án TT Thương mại Tài chính Phú Mỹ Hưng	227.662.840.103	718.207.976.816
- Dự án Chung cư Mỹ Phú Quận 7	4.187.497.569	9.096.126.959
- Dự án Chung cư Quận 2	186.621.542.210	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.838.046.271	19.837.426.995
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	144.950.784.141	2.869.872.783
Chiết khấu bán hàng	10.788.127.180	
- Dự án Chung cư Mỹ Phú Quận 7	1.089.732.765	2.869.872.783
- Dự án Chung cư Quận 2	9.698.394.415	
Hàng bán bị trả lại	134.162.656.961	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	299.359.142.012	744.271.657.987
Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh bất động sản	273.521.095.741	724.434.230.992
- Dự án TT Thương mại Tài chính Phú Mỹ Hưng	93.500.183.142	718.207.976.816
- Dự án Chung cư Mỹ Phú Quận 7	3.097.764.804	6.226.254.176
- Dự án Chung cư Quận 2	176.923.147.795	
Doanh thu thuần dịch vụ	25.838.046.271	19.837.426.995
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	264.095.800.087	496.495.421.464
- Dự án TT Thương mại Tài chính Phú Mỹ Hưng (*)	116.399.772.987	496.495.421.464
(*) Trong đó đã giảm trừ giá vốn hàng bán bị trả lại là	87.399.287.134	
- Dự án Chung cư Quận 2	147.696.027.100	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26.917.401.793	19.407.417.955
Cộng	291.013.201.880	515.902.839.419
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, ủy thác cho vay, quản lý vốn	5.732.358.485	19.326.918.254
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.575.000.000
Thu nhập từ hoạt động tài chính khác	421.543	3.463.231.129
Cộng	5.732.780.028	24.365.149.383

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

6. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	29.583.614.629	28.100.007.172
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	415.939.999	16.012.500.000
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.548.830.000)	-
Chi phí tài chính khác	3.346.673.991	286.386.550
Cộng	30.797.398.619	44.398.893.722

7. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu từ chi hộ tiền điện nước cho bên thuê	3.648.206.549	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	48.724.359.203	-
Các khoản thu nhập khác	460.632.428	2.624.191.356
Cộng	52.833.198.180	2.624.191.356

8. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi hộ tiền điện nước cho bên thuê	3.752.908.104	-
Chi phạt chậm bàn giao căn hộ	10.448.844.677	-
Chi phí khác	742.944.058	964.215.769
Cộng	14.944.696.839	964.215.769

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

Cách xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.153.696.701)	175.298.681.296
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	3.930.479.656	21.601.733.353
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.263.969.165	6.676.908.374
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.575.000.000)
- Chuyển lỗ của năm trước	(113.041.888)	-
- Lỗ được chuyển sang kỳ tính thuế sau	4.905.136.931	-
- Điều chỉnh lợi nhuận trước thuế do hợp nhất	(2.125.584.552)	16.499.824.979
Tổng lợi nhuận tính thuế	1.776.782.955	196.900.414.649
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	444.195.739	49.225.103.663
Chi phí thuế TNDN phải nộp bổ sung cho năm trước	-	3.665.341
Chi phí thuế TNDN hiện hành	444.195.739	49.228.769.004

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

Trong năm Công ty có các khoản lỗ tính thuế là 4.905.136.931 đồng có thể khấu trừ vào lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào được ghi nhận với số lỗ tương ứng trên vì Công ty chỉ ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi chắc chắn về khả năng đạt được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ này.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

10. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(1.325.573.284)	128.372.905.676
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.325.573.284)	128.372.905.676
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	98.865.080	99.447.284
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)	(13)	1.291

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	19.171.388.592

Cho đến ngày 31/12/2012, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải trả
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Bên liên quan	Vay tiền hỗ trợ vốn	48.835.361.369
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Bên liên quan	Vay tạm để nhận chuyển nhượng cổ phần	60.587.520.000
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Bên liên quan	Lãi vay phải trả	21.452.595.312
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	14.405.852.000

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	624.949.883	998.025.905
Thu nhập của Ban Giám đốc	2.028.292.643	3.894.185.908
Cộng	2.653.242.526	4.892.211.813

521
CỔ
CH NH
CH V
CHIN
VÀ KI
NAN
- TP

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

2. Báo cáo bộ phận

a/ Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh do hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản nên không lập báo cáo bộ phận.

b/ Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam nên không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Công cụ tài chính

a/ Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.186.239.772	21.020.730.508
Phải thu khách hàng và phải thu khác	332.921.525.676	197.706.163.799
Các khoản ký quỹ, ký cược	480.300.000	1.202.489.538
Đầu tư tài chính dài hạn khác	68.610.230.000	10.237.500.000
Cộng	593.198.295.448	230.166.883.845
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	422.233.427.327	391.103.068.407
Chi phí phải trả	163.574.816.223	151.290.938.863
Các khoản vay	507.237.311.549	409.602.628.155
Nhận ký quỹ, ký cược	2.835.278.675	1.299.180.987
Cộng	1.095.880.833.774	953.295.816.412

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính

b/ 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

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay ohjũ lãi suất đã được ký kết với các ngân hàng. Rủi ro này sẽ được công ty quản bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất thả nổi.

Rủi ro về thị giá

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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 năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

4. Các khoản cam kết

Tại ngày cuối năm, công ty có các khoản cam kết vốn liên quan tới các hợp đồng đầu tư XDCB đang thực hiện, chưa hoàn thành. Chi tiết số vốn đã cam kết và sẽ thanh trong tương lai như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
a. Chung cư Petroland (Q2)	36.695.342.967	107.094.910.786
- Trong vòng 1 năm	36.695.342.967	107.094.910.786
b. Trung tâm TM Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Q.7)	95.868.027.203	91.823.841.640
- Trong vòng 1 năm	95.868.027.203	91.823.841.640
c. Dự án nhà ở TM Tương Bình Hiệp	-	12.825.000.000
- Trên 03 năm đến 05 năm	-	12.825.000.000
d. Dự án CC Huỳnh Tấn Phát	-	17.700.090.000
- Trên 01 năm đến 03 năm	-	17.700.090.000
Cộng	132.563.370.170	229.443.842.426

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

Tại ngày 31/12/2012, công ty có các khoản cam kết vốn liên quan tới các hợp đồng đầu tư dài hạn khác đang thực hiện, chưa hoàn thành. Chi tiết số vốn đã cam kết và sẽ thanh toán trong tương lai như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
a. Góp vốn hợp tác đầu tư vào công ty CPĐT và TM Dầu khí Sông Hồng - Dự án nhà ở TM Trương Bình Hiệp - Trên 03 năm đến 05 năm	12.825.000.000 12.825.000.000	-
b. Công ty CPĐT KCN Dầu khí -IDICO Long Sơn -Dự án CC Huỳnh Tấn Phát - Trên 01 năm đến 03 năm	17.700.090.000 17.700.090.000	-
Cộng	30.525.090.000	-

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán.

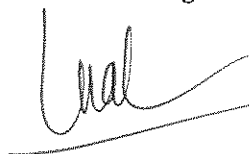
Người lập biểu



Phạm Thúy Nga

TP.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Ngân



Bùi Minh Chính

