

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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2012



THÁNG 01 NĂM 2013



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			<b>1.201.937.311.735</b>	<b>1.110.380.627.649</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>100</b>	<b>V.1</b>	<b>185.202.015.983</b>	<b>13.824.130.781</b>
1. Tiền	111		24.287.016.643	10.474.130.781
2. Các khoản tương đương tiền	112		160.914.999.340	3.350.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>394.293.094.695</b>	<b>240.493.729.718</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		344.115.260.302	230.351.657.408
2. Trả trước cho người bán	132		5.620.130.516	1.459.755.999
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	44.557.703.877	8.682.316.311
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139			-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>587.332.177.268</b>	<b>804.979.982.555</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.3	587.332.177.268	804.979.982.555
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>35.110.023.789</b>	<b>51.082.784.595</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	20.624.657.252	33.580.064.627
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			908.695.678
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	13.302.219.561	15.973.158.970
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	1.183.146.976	620.865.320

3052  
CÔNG  
CỔ PH  
TƯ H  
À ĐÔ  
THỊ  
DẦU KHÍ  
TP. HỒ

*ndc*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.092.352.118.666</b>	<b>1.100.740.752.740</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>258.956.441.731</b>	<b>328.084.455.293</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	24.355.540.754	27.798.428.084
- Nguyên giá	222		35.941.373.111	35.633.180.765
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.585.832.357)	(7.834.752.681)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	75.535.580.405	75.582.162.517
- Nguyên giá	228		75.723.216.494	75.655.641.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(187.636.089)	(73.479.433)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	159.065.320.572	224.703.864.692
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.10	<b>55.434.993.474</b>	<b>55.906.408.113</b>
1. Nguyên giá	241		56.924.711.439	56.886.003.360
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.489.717.965)	(979.595.247)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>770.290.251.063</b>	<b>715.834.353.296</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		708.217.000.000	708.217.000.000
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		(9.092.038.937)	(18.632.646.704)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	V.12	<b>7.670.432.398</b>	<b>915.536.038</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7.550.432.398	63.346.500
2. Tài sản dài hạn khác	268		120.000.000	852.189.538
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.294.289.430.401</b>	<b>2.211.121.380.389</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.264.476.174.745</b>	<b>1.185.551.413.541</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>997.048.445.170</b>	<b>880.707.596.444</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	275.078.054.949	106.057.992.045
2. Phải trả cho người bán	312		70.665.997.372	195.149.702.747
3. Người mua trả tiền trước	313		182.473.148.286	279.887.185.336
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	34.735.522.106	396.565.054
5. Phải trả người lao động	315		2.312.452.257	3.401.630.552
6. Chi phí phải trả	316		97.712.844.042	85.288.126.773
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	332.963.622.303	209.099.391.274
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.106.803.856	1.427.002.663
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>267.427.729.575</b>	<b>304.843.817.097</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		2.835.278.675	1.299.180.987
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	264.592.450.900	303.544.636.110
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.029.813.255.656</b>	<b>1.025.569.966.848</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17	<b>1.029.813.255.656</b>	<b>1.025.569.966.848</b>
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		14.220.816.950	11.977.528.142
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.294.289.430.401</b>	<b>2.211.121.380.389</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám Đốc

Phạm Thúy Nga

Vũ Thị Kim Ngân

Bùi Minh Chính

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2013





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4-2012	Quý 4-2011	Lũy kế 2012	Lũy kế 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	311.795.180.580	273.243.134.477	534.806.117.772	946.710.977.438
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	(103.351.842.456)	(667.827.880)	(146.391.508.116)	(2.869.872.783)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	208.443.338.124	272.575.306.597	388.414.609.656	943.841.104.655
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	(195.512.165.519)	(189.958.236.593)	(371.813.357.679)	(702.053.044.711)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.931.172.605	82.617.070.004	16.601.251.977	241.788.059.944
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1.345.542.270	6.386.915.841	4.680.617.622	17.420.862.672
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(13.726.392.736)	(23.094.272.985)	(32.317.916.717)	(49.188.720.856)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(12.045.095.080)	(9.993.580.214)	(27.187.300.492)	(28.100.007.172)
8. Chi phí bán hàng	24		(2.578.664.011)	(900.373.848)	(3.965.022.649)	(3.861.929.947)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.710.538.302	(4.524.090.039)	(12.059.733.682)	(15.808.915.243)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.682.196.430	60.485.248.973	(27.060.803.449)	190.349.356.570
11. Thu nhập khác	31	VI.7	39.895.628.120	768.097.881	52.638.205.103	2.553.411.434
12. Chi phí khác	32	VI.8	(12.992.193.022)	(13.274.157)	(14.762.114.067)	(563.875.771)
13. Lợi nhuận khác	40		26.903.435.098	754.823.724	37.876.091.036	1.989.535.663
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.585.631.528	61.240.072.697	10.815.287.587	192.338.892.233
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.9	(4.254.366.882)	(15.983.849.519)	(4.254.366.882)	(49.207.955.780)
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.331.264.646	45.256.223.178	6.560.920.705	143.130.936.453

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phạm Thúy Nga

Vũ Thị Kim Ngân

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2013





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 2012	Lũy kế 2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.815.287.587	192.338.892.233
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.375.359.050	2.133.486.181
- Các khoản dự phòng	03		1.754.232.234	6.932.483.303
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.680.617.622)	(1.575.000.000)
- Chi phí lãi vay	06		27.187.300.492	28.100.007.172
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		39.451.561.741	227.929.868.889
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(155.041.765.407)	416.375.973.545
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		217.647.805.287	(107.108.476.024)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11			150.884.669.733
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(50.822.917.683)	601.779.779
- Tiền lãi vay đã trả	13		(12.073.654.619)	(10.728.890.359)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(51.750.365.729)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		771.845.085	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.626.369.115)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.306.505.289	626.204.559.834
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(6.081.764.555)	(25.704.300.078)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(39.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(371.548.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.984.160.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		420.000.124	8.939.699.721
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.322.395.569	(427.812.600.357)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**

Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 2012	Lũy kế 2011
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		-	(5.697.642.797)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		209.260.149.095	468.463.657.597
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(79.192.271.401)	(619.061.766.369)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.318.893.350)	(95.194.804.550)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>128.748.984.344</b>	<b>(251.490.556.119)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>171.377.885.202</b>	<b>(53.098.596.642)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>13.824.130.781</b>	<b>249.370.284.462</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>185.202.015.983</b>	<b>196.271.687.820</b>

Người lập biểu



Phạm Thúy Nga

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2013

Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Ngân

Giám Đốc




Bùi Minh Chính



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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.

**2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, 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;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 16 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố 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.

Công ty có các Công ty con sau:

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%	99,62%

**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)

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**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. 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 kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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.

**2. 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.

**3. 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
Phương tiện vận tải	04-08 năm
Thiết bị văn phòng	03-05 năm
Phần mềm vi tính	03 năm

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

*Male*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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 quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng đất trong vòng 25 năm.

**5. 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:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương 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.

**6. 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.

**7. 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.

**8. 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.

**9. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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.

**10. 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 phân 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.

**11. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**12. 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.

**13. 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.

**14. 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.

**15. 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 (tiếp theo)

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	195.609.920	131.075.065
Tiền gửi ngân hàng	24.091.406.723	10.343.055.716
Các khoản tương đương tiền (*)	160.914.999.340	3.350.000.000
Trong đó: (**)	42.740.999.340	
<b>Cộng</b>	<b>185.202.015.983</b>	<b>13.824.130.781</b>

(\*): Các khoản tương đương tiền cuối kỳ phản ánh tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV và ngân hàng Bảo Việt, trong đó các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng Bảo Việt được sử dụng để đảm bảo các khoản vay tại ngân hàng.

(\*\*): Khoản tiền VCB khoản giữ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng Tòa nhà 16 Trương Định Quận 3

2 Các khoản phải thu khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (*)	6.501.120.000	5.000.000.000
Công ty CP Xây dựng CN & Dân dụng Dầu khí	-	281.897.177
Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	112.811.432	63.468.932
Công ty TNHH DV bảo vệ Sài Gòn Long Hải	-	284.760.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (**)	4.173.087.194	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	1.551.467.915
Khoản phải thu khác từ HĐ bán hàng và HĐ thi công	32.855.093.923	
Các đối tượng khác	915.591.328	1.500.722.287
<b>Cộng</b>	<b>44.557.703.877</b>	<b>8.682.316.311</b>

(\*): Là tiền cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh mượn để góp vốn vào công ty con Thăng Long (1.500.120.000 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).

(\*\*): Là lãi tiền gửi phải thu của ngân hàng TMCP Bảo Việt.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	587.248.746.192	804.841.661.464
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Chung cư Petroland (Q2)</i>	<i>203.930.405.718</i>	<i>351.774.625.065</i>
<i>Dự án Trung tâm TM Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Q.7)(*)</i>	<i>372.116.135.244</i>	<i>447.224.494.478</i>
<i>Các công trình tư vấn quản lý dự án</i>	<i>11.202.205.230</i>	<i>5.842.541.921</i>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>587.332.177.268</b>	<b>804.979.982.555</b>
<p>(*): Như trình bày tại Thuyết minh số V.13 và V.16, 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.</p>		
4 Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí chiết khấu bán căn hộ	19.562.130.649	33.118.464.870
Giá trị còn lại của Công cụ, dụng cụ	397.460.242	248.635.582
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	665.066.361	212.964.175
<b>Cộng</b>	<b>20.624.657.252</b>	<b>33.580.064.627</b>
5 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	13.270.260.003	15.973.158.970
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	31.959.558	-
<b>Cộng</b>	<b>13.302.219.561</b>	<b>15.973.158.970</b>
6 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	853.146.976	290.865.320
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	330.000.000	330.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.183.146.976</b>	<b>620.865.320</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư đầu năm	24.564.467.722	5.016.081.028	6.052.632.015	35.633.180.765			
Số tăng trong kỳ	-	-	310.641.000	310.641.000			310.641.000
- <i>Mua sắm mới</i>	-	-	310.641.000	310.641.000			310.641.000
Số giảm trong kỳ	2.448.654	-	-	2.448.654			2.448.654
- <i>Giảm khác</i>	2.448.654	-	-	2.448.654			2.448.654
Số dư cuối kỳ	24.562.019.068	5.016.081.028	6.363.273.015	35.941.373.111			

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm	2.877.323.393	2.480.002.567	2.477.426.721	7.834.752.681			
Số tăng trong kỳ	1.449.155.099	838.755.984	1.463.168.593	3.751.079.676			
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.449.155.099	838.755.984	1.463.168.593	3.751.079.676			
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-			
Số dư cuối kỳ	4.326.478.492	3.318.758.551	3.940.595.314	11.585.832.357			

**Giá trị còn lại**

Tại ngày đầu năm	21.687.144.329	2.536.078.461	3.575.205.294	27.798.428.084			
Tại ngày cuối kỳ	<b>20.235.540.576</b>	<b>1.697.322.477</b>	<b>2.422.677.701</b>	<b>24.355.540.754</b>			

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

596.731.704

- Trong tháng 12/2012 Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản 16 Trương Định Q.3, TPHCM nhưng chưa thực hiện bàn giao cho khách hàng.

*Mele*



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## 8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	75.275.921.950	379.720.000	75.655.641.950
Số tăng trong kỳ	67.574.544	-	67.574.544
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	75.343.496.494	379.720.000	75.723.216.494
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm		73.479.433	73.479.433
Tăng trong kỳ	-	114.156.656	114.156.656
- Khấu hao trong kỳ	-	114.156.656	114.156.656
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	187.636.089	187.636.089
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	75.275.921.950	306.240.567	75.582.162.517
Tại ngày cuối kỳ	75.343.496.494	192.083.911	75.535.580.405

(\*): 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.

- Trong tháng 12/2012 Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản 16 Trương Định Q.3, TP.HCM nhưng chưa thực hiện bàn giao cho khách hàng.

## 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	153.782.811.274	151.405.149.594
Dự án Đường vành đai 2	5.104.425.098	5.104.425.098
Hoàn thiện nội thất văn phòng Phú Mỹ Hưng Quận 7	178.084.200	
Dự án nhà ở TM Trương Bình Hiệp (*)	-	36.000.000.000
Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát (*)	-	32.194.290.000
<b>Cộng</b>	<b>159.065.320.572</b>	<b>224.703.864.692</b>

(\*): Khoản đầu tư BCC được chuyển sang theo dõi trên tài khoản "Đầu tư dài hạn khác"

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	12.753.795.629	44.132.207.731	56.886.003.360
Số tăng trong kỳ	-	40.163.456	40.163.456
Số giảm trong kỳ	1.455.377	-	1.455.377
Số dư cuối kỳ	12.752.340.252	44.172.371.187	56.924.711.439
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	979.595.247	-	979.595.247
Tăng trong kỳ	510.122.718	-	510.122.718
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	510.122.718	-	510.122.718
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.489.717.965	-	1.489.717.965
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	11.774.200.382	44.132.207.731	55.906.408.113
Tại ngày cuối kỳ	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. Trong tháng 12/2012 công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản 16 Trương Định Quận 3, TPHCM; nhưng chưa thực hiện bàn giao cho khách hàng.*

**11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư vào công ty con (a)	708.217.000.000	708.217.000.000
Đầu tư dài hạn khác	71.165.290.000	26.250.000.000
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Đầu tư Cổ phiếu (b)</i>	2.971.000.000	26.250.000.000
- <i>Đầu tư hợp đồng BCC©</i>	68.194.290.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (d)	(9.092.038.937)	(18.632.646.704)
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con</i>	(6.536.978.937)	(2.620.146.704)
- <i>Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu</i>	(2.555.060.000)	(16.012.500.000)
<b>Cộng</b>	<b>770.290.251.063</b>	<b>715.834.353.296</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

12 Tài sản dài hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	7.550.432.398	63.346.500
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công cụ, dụng cụ</i>	258.847.244	63.346.500
Tài sản dài hạn khác (ký quỹ, ký cược)	120.000.000	852.189.538
<b>Cộng</b>	<b>7.670.432.398</b>	<b>915.536.038</b>
13 Các khoản vay và nợ ngắn hạn	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn (*)	201.078.054.949	5.998.000.000
<i>Trong đó:</i>		
168.078.054.949	168.078.054.949	5.998.000.000
+ NH. Bảo Việt	98.078.054.949	
+ NH. Vietcombank	70.000.000.000	
<i>Vay đối tượng khác</i>	33.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	74.000.000.000	100.059.992.045
<b>Cộng</b>	<b>275.078.054.949</b>	<b>106.057.992.045</b>

(\*): 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. Tài sản đảm bảo khoản vay bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 02 tháng trở lên.

- Vay tại Ngân hàng Vietcombank với lãi suất 11%/năm

- Vay ngắn hạn đối tượng khác là khoản vay hỗ trợ vốn từ công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (công ty con), thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay là 2,4%/ năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là nguồn thu bán căn hộ từ các dự án Petroland đang đầu tư.

(\*\*): Nợ dài hạn đến hạn trả thể hiện số tiền đến hạn trả trong kỳ của khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh TP. HCM theo hợp đồng số 09.102035/HĐTD-TDH ngày 07/01/2010.

14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	34.735.522.106	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	396.565.054
<b>Cộng</b>	<b>34.735.522.106</b>	<b>396.565.054</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

<b>15 Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	44.733.702	-
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (thu hộ)	1.820.987.636	-
Tiền đặt cọc mua căn hộ	142.469.997.800	2.490.678.000
Quỹ bảo trì DA Phú Mỹ Hưng (Q.7)	4.577.518.292	2.590.420.186
Quỹ bảo trì DA Petroland (Q.2)	2.258.341.931	-
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	12.176.600.314	772.035.761
<b>Cộng</b>	<b>332.963.622.303</b>	<b>209.099.391.274</b>

(\*): 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 48,8 tỷ đồng là khoản hỗ trợ vốn của PVC cho Công ty với lãi suất hỗ trợ 13,5%/năm.

<b>16 Vay và nợ dài hạn</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay dài hạn	264.592.450.900	303.544.636.110
	<b>264.592.450.900</b>	<b>303.544.636.110</b>
Các khoản vay dài hạn được trả theo lịch sau:	<b>31/12/2012</b>	<b>01/01/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	15.500.000.000	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	280.092.450.900	403.604.628.155
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở thuyết minh số 13)	15.500.000.000	100.059.992.045
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>264.592.450.900</b>	<b>303.544.636.110</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012	Từ 01/01/2011 đến 31/12/2011
	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 kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	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

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

	Quý 4-2012 VND	Quý 4/2011 VND
<b>1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>311.795.180.580</b>	<b>273.243.134.477</b>
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	304.151.215.662	260.918.497.269
- <i>Dự án TT Thương mại Tài chính Phú Mỹ Hưng</i>	68.101.872.655	182.484.417.842
- <i>Dự án Chung cư Mỹ Phú Quận 7</i>	755.003.560	78.434.079.427
- <i>Dự án Chung cư Petroland Quận 2</i>	235.294.339.447	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.643.964.918	12.324.637.208
<b>2 Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>103.351.842.456</b>	<b>667.827.880</b>
Chiết khấu bán hàng	11.139.118.390	667.827.880
Hàng bán bị trả lại	92.212.724.066	-
<b>3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>208.443.338.124</b>	<b>272.575.306.597</b>
Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh bất động sản	200.799.373.206	260.250.669.389
- <i>Dự án TT Thương mại Tài chính Phú Mỹ Hưng</i>	(24.110.851.411)	182.484.417.842
- <i>Dự án Chung cư Mỹ Phú Quận 7</i>	755.003.560	77.766.251.547
- <i>Dự án Chung cư Petroland Quận 2</i>	224.155.221.057	-
Doanh thu thuần dịch vụ	7.643.964.918	12.324.637.208

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4 Giá vốn hàng bán	Quý 4-2012 VND	Quý 4/2011 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	186.661.639.886	178.443.968.565
- Dự án TT Thương mại Tài chính Phú Mỹ Hưng	(2.680.120.123)	104.441.590.497
- Dự án Chung cư Mỹ Phú Quận 7	2.480.430.675	74.002.378.068
- Dự án Chung cư Petroland Quận 2	186.861.329.334	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.850.525.633	11.514.268.028
<b>Cộng</b>	<b>195.512.165.519</b>	<b>189.958.236.593</b>
5 Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4-2012 VND	Quý 4/2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.345.542.270	6.386.915.841
<b>Cộng</b>	<b>1.345.542.270</b>	<b>6.386.915.841</b>
6 Chi phí tài chính	Quý 4-2012 VND	Quý 4/2011 VND
Chi phí lãi vay	12.045.095.080	9.993.580.214
Chi phí tài chính khác	1.681.297.656	13.100.692.770
<b>Cộng</b>	<b>13.726.392.736</b>	<b>23.094.272.984</b>
7 Thu nhập khác	Quý 4-2012 VND	Quý 4/2011 VND
Thu từ chi hộ tiền điện nước cho bên thuê	1.068.432.659	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	38.827.195.461	768.097.881
Thu nhập khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>39.895.628.120</b>	<b>768.097.881</b>
8 Chi phí khác	Quý 4-2012 VND	Quý 4/2011 VND
Chi hộ tiền điện nước cho bên thuê	1.068.432.659	-
Tiền phạt chậm theo hợp đồng	10.948.844.677	-
Chi phí khác	974.915.686	13.274.157
<b>Cộng</b>	<b>12.992.193.022</b>	<b>13.274.157</b>

*Handwritten signature*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

**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
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Vay ngắn hạn	33.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Thanh toán tiền mua căn hộ dự án Mỹ Phú	29.720.957.500
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Mua sàn văn phòng dự án Phú Mỹ Hưng	39.200.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Công ty con	Phải thu khác	400.000.000
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ	Công ty con	Chi phí lãi vay	562.200.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	19.171.388.592

Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 thu
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Phải thu tiền văn phòng	3.383.563.485
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Thanh toán tiền mua căn hộ	4.632.324.167
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải trả
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Vay ngắn hạn	33.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Thu hộ tiền bán căn hộ	1.820.987.636
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	562.200.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Vay tiền hỗ trợ	48.835.361.369
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Vay để nhận chuyển nhượng cổ phần	60.587.520.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu	Bên liên quan	Lãi vay phải trả	21.452.595.312
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	14.405.852.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2. Báo cáo bộ phận**

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, đồng thời công ty cũng không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**3. Công cụ tài chính**

a/ Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương tiền	185.202.015.983	13.824.130.781
Phải thu khách hàng và phải thu khác	388.672.964.179	239.033.973.719
Các khoản ký quỹ, ký cược	450.000.000	1.182.189.538
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	415.940.000	10.237.500.000
<b>Cộng</b>	<b>574.740.920.162</b>	<b>264.277.794.038</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	403.629.619.675	404.249.094.021
Chi phí phải trả	97.712.844.042	85.288.126.773
Các khoản vay	539.670.505.849	409.602.628.155
Nhận ký quỹ, ký cược	2.835.278.675	1.299.180.987
<b>Cộng</b>	<b>1.043.848.248.241</b>	<b>900.439.029.936</b>

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 chịu 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 chiến lược lâu dài.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**4. Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với quý 4 năm 2011**

Thực hiện thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/4/2012 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh quý 4/2012 như sau:

So với quý 4/2011, doanh thu chủ yếu từ dự án Trung tâm thương mại tài chính dầu khí Phú Mỹ Hưng, còn trong quý 4/2012 chỉ có dự án Chung cư Petroland Quận 2 được bàn giao cho khách hàng; cộng với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản trầm lắng; nên doanh thu được ghi nhận không nhiều, dẫn đến lợi nhuận giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Người lập biểu

  
\_\_\_\_\_  
Phạm Thúy Nga

Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Vũ Thị Kim Ngân



TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2013