

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ
OIL&GAS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2013

THÁNG 02 NĂM 2014



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			433.340.567.126	1.197.372.518.596
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100	V.1	38.702.961.370	189.237.578.866
1. Tiền	111		4.875.361.881	67.015.589.663
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.827.599.489	122.221.989.203
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		144.859.952.691	341.807.857.961
1. Phải thu của khách hàng	131		113.291.290.508	295.252.927.565
2. Trả trước cho người bán	132		6.777.094.493	5.620.130.516
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	47.927.202.941	40.934.799.880
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(23.135.635.251)	-
IV. Hàng tồn kho	140		235.044.211.197	625.966.162.862
1. Hàng tồn kho	141	V.3	235.044.211.197	625.966.162.862
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.733.441.868	40.360.918.907
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	6.710.348.185	22.065.381.227
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	7.210.198.284	17.112.390.704
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	812.895.399	1.183.146.976

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.231.490.662.303	1.089.581.626.304
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		186.372.033.854	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		186.372.033.854	-
II. Tài sản cố định	220		276.417.387.391	258.864.623.816
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	92.592.455.937	24.355.540.754
- Nguyên giá	222		103.756.064.339	35.941.373.111
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.163.608.402)	(11.585.832.357)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	22.530.420.016	75.535.580.405
- Nguyên giá	228		23.331.922.825	75.723.216.494
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(801.502.809)	(187.636.089)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	161.294.511.438	158.973.502.657
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	-	55.434.993.474
1. Nguyên giá	241		-	56.924.711.439
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242			(1.489.717.965)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	768.330.238.173	770.409.862.117
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	71.165.290.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(11.052.051.827)	(8.972.427.883)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.12	371.002.885	4.872.146.897
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		296.802.885	4.752.146.897
2. Tài sản dài hạn khác	268		74.200.000	120.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.664.831.229.429	2.286.954.144.900

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		777.636.173.485	1.263.189.102.897
I. Nợ ngắn hạn	310		476.367.912.005	995.761.373.322
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	74.840.485.258	275.078.054.949
2. Phải trả cho người bán	312		72.785.314.531	70.665.997.372
3. Người mua trả tiền trước	313		5.250.588.004	183.110.985.191
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	25.140.339.767	34.735.522.106
5. Phải trả người lao động	315		1.083.535.371	910.380.409
6. Chi phí phải trả	316		109.947.164.634	97.827.844.042
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	186.884.563.207	332.325.785.397
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		435.921.233	1.106.803.856
II. Nợ dài hạn	330		301.268.261.480	267.427.729.575
1. Phải trả dài hạn khác	333		2.620.062.581	2.835.278.675
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	298.648.198.899	264.592.450.900
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		887.195.055.944	1.023.765.042.003
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	887.195.055.944	1.023.765.042.003
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	11.729.462.313
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.729.462.313	11.729.462.313
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(128.397.382.762)	8.172.603.297
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.664.831.229.429	2.286.954.144.900

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám Đốc

Phạm Thúy Nga

Vũ Thị Kim Ngân

Bùi Minh Chính

TP.HCM, ngày 07 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

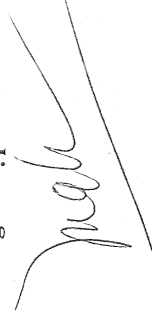
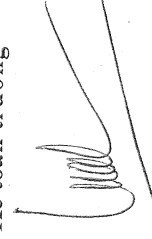
Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4-2013	Quý 4-2012	Lũy kế 2013	Lũy kế 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	8.897.847.707	262.932.847.843	492.849.753.988	485.943.785.035
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	(101.911.118.481)	(20.435.486.637)	(144.950.784.141)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8.897.847.707	161.021.729.362	472.414.267.351	340.993.000.894
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	(28.245.096.205)	(156.345.868.602)	(465.226.545.642)	(332.647.060.762)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(19.347.248.498)	4.675.860.760	7.187.721.709	8.345.940.132
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	270.839.309	1.758.201.156	4.166.944.731	5.093.276.508
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(14.748.243.283)	(16.405.067.183)	(-70.692.079.887)	(34.996.591.164)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(14.623.514.022)	(14.843.380.581)	(68.612.455.943)	(29.985.585.993)
8. Chi phí bán hàng	24		(2.183.723.024)	(2.402.831.436)	(9.878.432.457)	(3.789.190.074)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(30.975.053.023)	4.113.222.107	(44.827.331.758)	(11.657.049.877)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(66.983.428.519)	(8.260.614.596)	(114.043.177.662)	(37.003.614.475)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.244.683.703	40.075.874.943	7.661.460.233	52.818.451.926
12. Chi phí khác	32	VI.7	(5.410.881.582)	(13.088.013.614)	(29.882.151.253)	(14.857.934.659)
13. Lợi nhuận khác	40		(3.166.197.879)	26.987.861.329	(22.220.691.020)	37.960.517.267
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(70.149.626.398)	18.727.246.733	(136.263.868.682)	956.902.792
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.8	-	(444.195.739)	-	(444.195.739)
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(70.149.626.398)	18.283.050.994	(136.263.868.682)	512.707.053

Người lập biểu

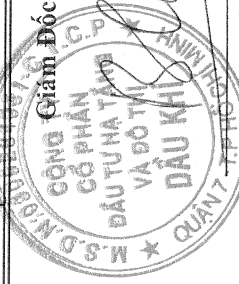
Kế toán trưởng

Phạm Thúy Nga

Vũ Thị Kim Ngân

TP.HCM, ngày 07 tháng 02 năm 2014



Bùi Minh Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Quý 4-2013	Lũy kế Quý 4-2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(136.263.868.682)	956.902.792
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		12.816.181.475	2.190.040.737
- Các khoản dự phòng	03		25.215.259.195	6.297.686.240
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		15.356.676.147	(2.157.173.058)
- Chi phí lãi vay	06		68.612.455.943	29.985.585.993
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(14.263.295.922)	37.273.042.704
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.287.319.838)	(80.578.454.731)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		222.643.113.765	108.303.787.438
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(318.700.225.097)	(54.541.535.049)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		19.810.377.054	1.222.562.215
- Tiền lãi vay đã trả	13		(42.175.738.200)	(7.806.241.372)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		1.511.446.082	637.348.159
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(15.554.966.751)	(1.985.790.706)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(149.016.608.907)	2.524.718.658
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(1.231.726.224)	(1.865.615.637)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		130.000.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
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			-
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		4.407.620.677	153.001.480
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		133.175.894.453	10.271.545.843

Mei

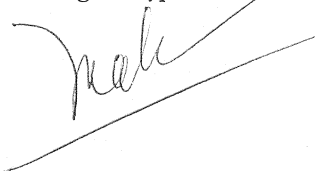
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Quý 4-2013	Lũy kế Quý 4-2012
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	130.260.149.095
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(134.652.071.692)	(62.106.669.896)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(41.831.350)	(1.235.047.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(134.693.903.042)	66.918.431.899
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(150.534.617.496)	79.714.696.400
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60		189.237.578.866	13.824.130.781
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70		38.702.961.370	93.538.827.181

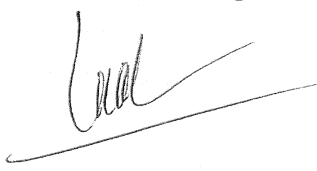
Người lập biểu



Phạm Thúy Nga

TP.HCM, ngày 07 tháng 02 năm 2014

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;
- Sản giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, 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.

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	315.425.000.000	62,19%	62,19%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Kinh doanh Bất động sản	500.000.000.000	79,90%	99,43%

II. KỶ 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	06-25 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

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.

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 "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 số 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 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.

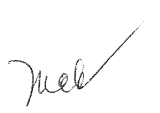
Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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;
- 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	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	947.134.742	195.609.920
Tiền gửi ngân hàng	3.928.227.139	66.819.979.743
Các khoản tương đương tiền	33.827.599.489	122.221.989.203
Cộng	38.702.961.370	189.237.578.866
2 Các khoản phải thu khác	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (*)	6.501.120.000	6.501.120.000
Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	112.811.432
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Thăng Long	7.400.000.000	400.000.000
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	86.309.422	133.502.329
Trích trước lãi phải thu ngân hàng	365.462.360	550.183.197
Khoản phải thu khác từ HĐ bán hàng và HĐ thi công	32.855.093.924	32.855.093.924
Các đối tượng khác	719.217.235	382.088.998
Cộng	47.927.202.941	40.934.799.880

(*): 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) 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+ ngân hàng TMCP Vietcombank

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3 Hàng tồn kho	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
-Công cụ, dụng cụ	124.384.970	83.431.076
-Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.573.198.818	625.882.731.786
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Chung cư Petroland (Q2)	-	242.931.783.112
Dự án Trung tâm TM Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Q.7)(*)	-	372.077.246.332
Các công trình tư vấn quản lý dự án	10.573.198.818	10.873.702.342
-Hàng hóa	224.346.627.409	
Dự án Chung cư Petroland (Q2)	13.687.582.272	-
Dự án Trung tâm TM Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Q.7)	210.659.045.137	-
Cộng	235.044.211.197	625.966.162.862
(*) : Dự án Trung tâm Thương mại Tài Chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng tại số 12, Tân Trào, P. Tân Phú, Q.7, Thành phố Hồ Chí Minh đã được nghiệm thu, đưa vào sử dụng.		
4 Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí chiết khấu bán căn hộ	4.096.983.683	21.002.854.624
Giá trị còn lại của Công cụ, dụng cụ	220.570.586	397.460.242
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.392.793.916	665.066.361
Cộng	6.710.348.185	22.065.381.227
5 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	7.157.964.145	17.080.431.146
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	52.234.139	31.959.558
Cộng	7.210.198.284	17.112.390.704
6 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	802.895.399	853.146.976
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	330.000.000
Cộng	812.895.399	1.183.146.976

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẠ TÀNG VÀ ĐỒ THỊ DẦU KHÍ

12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

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	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm	24.576.551.068	5.016.081.028	6.348.741.015	35.941.373.111	
Số tăng trong kỳ	94.356.799.264	-	354.525.500	94.711.324.764	
- Mua sắm mới		-	354.525.500	354.525.500	
- Tặng khác (*)	94.356.799.264			94.356.799.264	
Số giảm trong kỳ	21.531.081.286	29.112.227	5.336.440.023	26.896.633.536	
- Giảm khác	21.531.081.286	29.112.227	5.336.440.023	26.896.633.536	
Số dư cuối kỳ	97.402.269.046	4.986.968.801	1.366.826.492	103.756.064.339	

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	4.326.478.492	3.318.758.551	3.940.595.314	11.585.832.357
Số tăng trong kỳ	2.811.914.283	834.515.722	958.832.677	4.605.262.682
- Khấu hao trong kỳ	2.811.914.283	834.515.722	958.832.677	4.605.262.682
Số giảm trong kỳ	1.967.470.191	24.798.785	3.035.217.661	5.027.486.637
Số dư cuối kỳ	5.170.922.584	4.128.475.488	1.864.210.330	11.163.608.402

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	20.250.072.576	1.697.322.477	2.408.145.701	24.355.540.754
Tại ngày cuối kỳ	92.231.346.462	858.493.313	(497.383.838)	92.592.455.937

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

473.632.991

Handwritten signature

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
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	75.343.496.494	379.720.000	75.723.216.494
Số tăng trong kỳ	21.928.202.825	-	21.928.202.825
Số giảm trong kỳ	74.319.496.494		74.319.496.494
Số dư cuối kỳ	22.952.202.825	379.720.000	23.331.922.825
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	187.636.089	187.636.089
Tăng trong kỳ	487.293.396	126.573.324	613.866.720
- Khấu hao trong kỳ	487.293.396	126.573.324	613.866.720
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	487.293.396	314.209.413	801.502.809
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	75.343.496.494	192.083.911	75.535.580.405
Tại ngày cuối kỳ	22.464.909.429	65.510.587	22.530.420.016

9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2013

01/01/2013

VND

VND

Dự án Khu Đô thị mới Vũng Tàu	153.932.975.903	153.690.993.359
Dự án Đường vành đai 2	0	5.104.425.098
Hoàn thiện nội thất văn phòng Phú Mỹ Hưng Quận 7	7.361.535.535	178.084.200
Cộng	161.294.511.438	158.973.502.657

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
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.752.340.252	44.172.371.187	56.924.711.439
Số tăng trong kỳ (*)	181.712.546.232	42.229.384.642	223.941.930.874
Số giảm trong kỳ (**)	194.464.886.484	86.401.755.829	280.866.642.313
Số dư cuối kỳ	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.489.717.965	-	1.489.717.965
Tăng trong kỳ	5.430.009.669	701.064.438	6.131.074.107
- Khấu hao trong kỳ	5.430.009.669	701.064.438	6.131.074.107
Số giảm trong kỳ	6.919.727.634	701.064.438	7.620.792.072
Số dư cuối kỳ	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	11.262.622.287	44.172.371.187	55.434.993.474
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

Ghi chú: () Bất động sản đầu tư tăng trong kỳ là một phần quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc và cơ sở hạ tầng tại Tòa nhà Petroland số 12- Tân Trào - P. Tân Phú - Q.7 - TPHCM. Cuối kỳ chuyển sang theo dõi trên tài khoản "Hàng hóa".*

*(**) Bất động sản đầu tư giảm trong kỳ là 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. Trong tháng 12/2012 công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản 16 Trương Định Quận 3, TPHCM; và đã thực hiện bàn giao cho khách hàng trong kỳ.*

11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 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	71.165.290.000
<i>Trong đó:</i>		
- Đầu tư Cổ phiếu (b)	2.971.000.000	2.971.000.000
- Đầu tư hợp đồng BCC	68.194.290.000	68.194.290.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (d)	(11.321.888.258)	(8.972.427.883)
Cộng	768.060.401.742	770.409.862.117

Mal

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Các khoản đầu tư vào công ty con bao gồm:

	31/12/2013		01/01/2013	
	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ quyền kiểm soát
- Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	157.325.000.000	89,90%	157.325.000.000	89,90%
- Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	200.387.520.000	62,19%	200.387.520.000	65,38%
- Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	350.504.480.000	79,90%	350.504.480.000	79,90%
Cộng	708.217.000.000		708.217.000.000	

(b) 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 2.650,000 cp và cuối kỳ là 297,100 cp).

Ghi chú:

- Khoản trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty con được trích lập theo số lỗ lũy kế cuối kỳ trên báo cáo của công ty con phân lỗ thuộc sở hữu của công ty mẹ.
- 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.

Ma

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12 Tài sản dài hạn khác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí trả trước dài hạn	296.802.885	4.752.146.897
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công cụ, dụng cụ</i>	296.802.885	258.847.244
Tài sản dài hạn khác (ký quỹ, ký cược)	74.200.000	120.000.000
Cộng	371.002.885	4.872.146.897

13 Các khoản vay và nợ ngắn hạn	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn (*)	74.370.235.258	201.078.054.949
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay Ngân hàng</i>	61.170.235.258	168.078.054.949
<i>Vay đối tượng khác</i>	13.200.000.000	33.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	470.250.000	74.000.000.000
Cộng	74.840.485.258	275.078.054.949

(*): 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 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	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	25.140.339.767	34.735.522.106
Cộng	25.140.339.767	34.735.522.106

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15 Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
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)(*)	89.422.881.369	109.422.881.369
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam - nợ khác	92.130.191	44.733.702
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (thu hộ)	-	1.820.987.636
Tiền đặt cọc	1.907.310.000	144.159.037.800
Quỹ bảo trì DA Phú Mỹ Hưng (Q.7)	6.122.338.883	4.577.518.292
Quỹ bảo trì DA Petroland (Q.2)	7.653.739.221	2.258.341.931
Công ty Cổ phần Năng Lượng VINABENNY	12.068.877.578	-
Ngân sách Nhà nước	6.480.028.443	-
Tiền phạt chậm bàn giao Dự án Quận 2	3.677.099.806	8.838.817.282
Cổ tức phải trả	40.461.912.300	40.503.743.650
- Trong đó cổ tức phải trả PVC	14.405.852.000	14.405.852.000
Phải trả khác	8.148.245.088	9.849.723.408
Cộng	186.884.563.206	332.325.785.397

(*): 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 28,8 tỷ đồng là khoản hỗ trợ vốn của PVC cho Công ty với lãi suất hỗ trợ 13,5%/năm.

16 Vay và nợ dài hạn	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn	298.648.198.899	264.592.450.900
	298.648.198.899	264.592.450.900
Các khoản vay dài hạn được trả theo lịch sau:	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trong vòng một năm	470.250.000	74.000.000.000
Trong năm thứ hai	154.055.747.999	80.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	144.592.450.900	184.592.450.900
	299.118.448.899	338.592.450.900
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở thuyết minh số 13)	470.250.000	74.000.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	298.648.198.899	264.592.450.900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn:

- 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 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. 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.

17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	11.729.462.313	11.729.462.313	8.172.603.297 (136.417.923.020)
1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	11.729.462.313	11.729.462.313	(128.551.437.100)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần	31/12/2013		01/01/2013	
	VND	TL %	VND	TL %
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	360.146.300.000	36,01%	360.146.300.000	36,01%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (TCT Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam)	81.000.000	0,01%	59.516.000.000	5,95%
TCT Dầu Việt Nam	90.000.000.000	9,00%	90.000.000.000	9,00%
Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ Thuật TP HCM	-	0,00%	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 CPĐT Tài chính Công đoàn Dầu khí	4.696.000.000	0,47%	4.836.000.000	0,48%
Công ty cổ phần Dầu khí Đông Đô	50.000.000.000	5,00%	-	0,00%
Các đối tượng khác	415.076.700.000	41,51%	320.501.700.000	32,05%
Cộng	1.000.000.000.000	100%	1.000.000.000.000	100%

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 01/01/2013 đến 31/12/2013	Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012
	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	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
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
- Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu phổ thông	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

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4-2013 VND	Quý 4-2012 VND
	8.897.847.707	262.932.847.843
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 4-2013 VND	Quý 4-2012 VND
	-	101.911.118.481
3 Giá vốn hàng bán	Quý 4-2013 VND	Quý 4-2012 VND
	28.245.096.205	156.345.868.602
4 Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4-2013 VND	Quý 4-2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	270.839.309	1.758.201.156
Cộng	270.839.309	1.758.201.156
5 Chi phí tài chính	Quý 4-2013 VND	Quý 4-2012 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi phí lãi vay	14.623.514.022	14.843.380.581
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	278.783.599	1.561.686.602
Cộng	14.902.297.621	16.405.067.183
6 Thu nhập khác	Quý 4-2013 VND	Quý 4-2012 VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	591.910.638	38.827.195.461
Thu nhập khác	1.652.773.065	1.248.679.482
Cộng	2.244.683.703	40.075.874.943
7 Chi phí khác	Quý 4-2013 VND	Quý 4-2012 VND
Tiền phạt chậm theo hợp đồng	71.868.537	10.873.896.349
Chi phí khác	5.339.013.045	2.214.117.265
Cộng	5.410.881.582	13.088.013.614

8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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	2.429.107.341
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Vay ngắn hạn	13.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Công ty con	Lãi vay phải trả	80.960.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Lãi vay phải trả	28.324.344.346
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	14.405.852.000

Mek

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	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương tiền	38.702.961.370	189.237.578.866
Phải thu khách hàng và phải thu khác	324.454.892.052	336.187.727.445
Các khoản ký quỹ, ký cược	84.200.000	450.000.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.461.680.000	68.610.230.000
Cộng	431.703.733.422	594.485.536.311
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	259.669.877.738	402.991.782.769
Chi phí phải trả	109.947.164.634	97.827.844.042
Các khoản vay	373.488.684.157	539.670.505.849
Nhận ký quỹ, ký cược	2.620.062.581	2.835.278.675
Cộng	745.725.789.110	1.043.325.411.335

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.

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 tra. 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. Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với quý 4 năm 2012

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 4/2013 như sau:

So với quý 4/2012, tình hình kinh tế khó khăn, doanh thu không đáng kể, chi phí lãi vay khá lớn dẫn đến lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước.

5. Giải trình lỗ quý 4 năm 2013

Đây là năm khó khăn cho nền kinh tế cũng như ngành bất động sản nói riêng, dự án bị chậm trễ tiến độ bàn giao, Công ty phải chịu phạt chậm tiến độ theo hợp đồng cộng thêm chi phí lãi vay phải trả cho Ngân hàng khá lớn, vì vậy đó là các lý do dẫn đến kết quả kinh doanh quý 4/2013 bị lỗ.

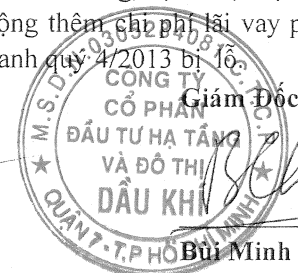
Người lập biểu

Phạm Thúy Nga

TP.HCM, ngày 07 tháng 02 năm 2014

Kế toán trưởng

Vũ Thị Kim Ngân



Bùi Minh Chính