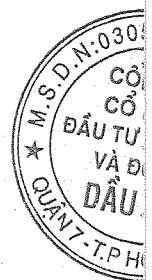
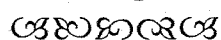


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ

*Địa chỉ: số 12 Tân Trào – Phường Tân Phú – Quận 7 – TPHCM*



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## NĂM 2013

THÁNG 04 NĂM 2014



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CP. ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**  
**NĂM 2013**

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**I.1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí
- Tên viết tắt: Petroland
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 cấp ngày 29/10/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 09/5/2013
- Vốn điều lệ: 1.000 tỷ đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.000 tỷ đồng
- Địa chỉ: 12, Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 08.54161020 Fax: 08. 54161021
- Website: www.petroland.com.vn
- Mã cổ phiếu: PTL

**I. 2. Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí được thành lập trên cơ sở chuyển đổi Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam thành Công ty cổ phần theo Nghị quyết số 2892/NQ-DKVN ngày 24/5/2007 và Nghị quyết 3133/NQ-DKVN ngày 31/08/2007 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam.

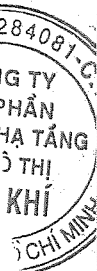
Công ty chính thức hoạt động từ ngày 01/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 cấp ngày 29/10/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 09/5/2013

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP HCM vào ngày 22/9/2010, với mã chứng khoán là PTL.

**I.3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

**Ngành nghề kinh doanh**

- 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.

**Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh**

**I.4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

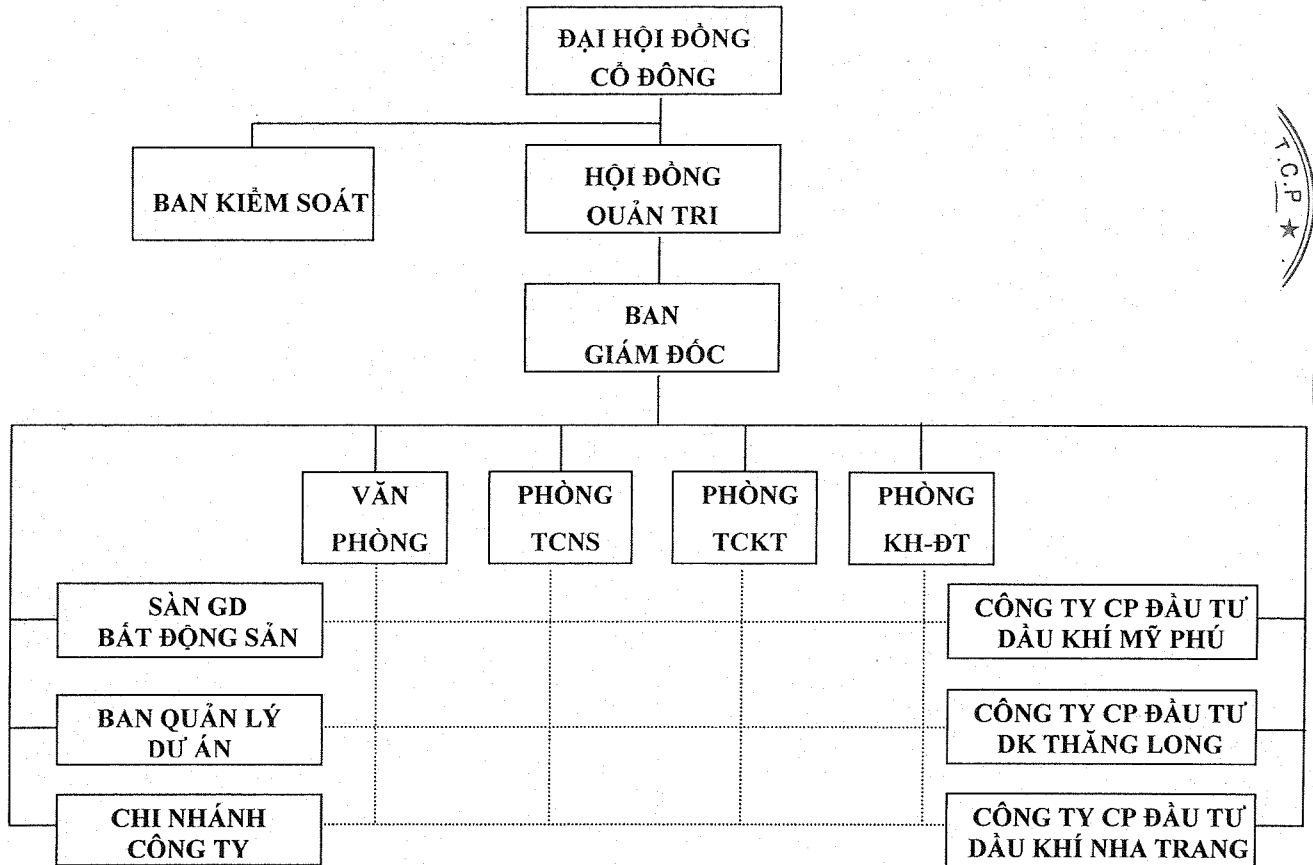
- Mô hình quản trị gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban Điều hành đứng đầu là Giám đốc và các Phó Giám đốc; Các phòng ban chức năng.

- Cơ cấu bộ máy quản lý
  - + Ban Giám đốc : Giám đốc, 02 phó giám đốc
  - + Các phòng / ban tham mưu:
    - 1/ Văn Phòng;
    - 2/ Phòng Tổ chức Nhân sự;
    - 3/ Phòng Tài chính Kế toán;
    - 4/ Phòng Kế hoạch Đầu tư;
    - 5/ Sàn Giao dịch bất động sản;
    - 6/ Ban Quản lý dự án;
    - 7/ Chi nhánh công ty.
- Các Công ty con, công ty liên kết:

ĐVT: tỷ đồng

Số TT	Tên Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ theo cam kết			Vốn điều lệ thực góp		
			Vốn điều lệ công ty cổ phần	Giá trị phần vốn góp của Petroland	Tỷ lệ góp vốn của Petroland	Vốn điều lệ thực góp	Giá trị phần vốn góp của Petroland	Tỷ lệ góp vốn của Petroland
1	Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Tầng 7, 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	175	157,325	89,90%	174,488	157,325	90,16%
2	Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Tầng 6, số 02 Lê Thành Phương, P. Phương Sài, TP.Nha Trang, Khánh Hòa	315,425	196,15	62,19%	315,425	196,15	62,19%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Tầng 8, 12 Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	500	400	79,90%	352,506	350,50	99,43%

**Sơ đồ tổ chức của Công ty Petroland:**



**1.5.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:**

- **Mục tiêu tổng quát:** “Mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, từng bước đa dạng hóa sản phẩm/dịch vụ và đa dạng hóa thị trường một cách có chọn lọc. Đến năm 2015, phát triển Petroland thành một trong những công ty mạnh, đủ năng lực cạnh tranh trong một số lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam”.

Về lâu dài, phát triển khu đô thị mới, nhà ở và cao ốc văn phòng là lĩnh vực kinh doanh chính của Petroland. Công ty mở rộng sang những lĩnh vực như dịch vụ quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn - quản lý dự án và một số lĩnh vực khác. Công ty sẽ chú trọng mở rộng thị trường và nâng cao năng lực cạnh tranh để có thể đứng vững trên thị trường trong điều kiện hội nhập và cạnh tranh ngày càng gay gắt. Trước hết, tập trung phát triển một số dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bà Rịa – Vũng Tàu, sau đó mở rộng ra một số tỉnh phía Nam.

**- Mục tiêu cụ thể :**

+ Về doanh thu lợi nhuận: Đưa ra những chính sách bán hàng khả thi nhằm tiêu thụ hết hàng tồn kho, thu hồi vốn đầu tư và bảo toàn vốn chủ sở hữu.

+ Về các dự án đã thực hiện: Đưa công trình Trung Tâm thương mại tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng, Chung cư Petroland và Chung cư Mỹ Phú đi vào khai thác, vận hành ổn định.

+ Về các dự án chuẩn bị thực hiện: Hoàn thiện thủ tục pháp lý và sẵn sàng triển khai khi thị trường Bất động sản có dấu hiệu tan băng.

**1.5.2 Chiến lược trung và dài hạn :**

*Handwritten signature*

**I. 5.2.1 Chiến lược phát triển ngắn hạn (2013-2015):**

1. Dự án Chung cư Petroland Quận 2: hoàn tất công tác bàn giao toàn bộ 380 căn hộ và 40 căn thương mại vào Quý II/2013.
2. Dự án Chung cư Mỹ Phú, Quận 7: hoàn tất công tác thi công và bàn giao căn hộ hoàn thiện cho khách hàng vào Quý III/2014.

**I. 5.2.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

Trong chiến lược phát triển Công ty giai đoạn trung & dài hạn (2015 – 2020) tập trung vào các điểm mấu chốt như sau:

1. Đặc thù dòng sản phẩm chung cư: căn hộ có diện tích nhỏ → trung bình (DT từ 65-100 m<sup>2</sup>/CH);
2. Phân khúc khách hàng mua sản phẩm của Công ty: tập trung vào phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình khá;
3. Trong trường hợp cần thiết, các dự án phát triển nhà ở của Công ty có thể linh động tham gia chương trình nhà ở xã hội để nhận được các cơ chế hỗ trợ đặc biệt của Nhà nước;
4. Tận dụng tối đa chủ trương của Chính phủ tại Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu;
5. Tận dụng chính sách của Nhà nước về chương trình Nhà ở xã hội, Nhà ở dành cho người thu nhập thấp; chính sách cho phép mua bán, cho thuê nhà ở đối với cộng đồng Việt Kiều và người nước ngoài. Hiện tại, có một lượng lớn Việt Kiều và người nước ngoài làm việc tại TPHCM và một số chính sách của Chính phủ đối với các đối tượng này đã được sửa đổi.

**I. 5.2.3 Kế hoạch phát triển cụ thể đối với từng dự án:**

1. Dự án Chung cư Thăng Long, Phường Phước Long B, Quận 9: phân đấu hoàn tất thủ tục giao đất trong năm 2014, thi công Giai đoạn I (2014-2016: 03 block); GD II (2016-2018: 04 block); GD III (2017-2019: 05 block).
2. Dự án Khu ĐTM Dầu khí Vũng Tàu: Dự kiến khởi công quý 4/2014, hoàn thành năm 2020. Giai đoạn 2014 – 2016, hoàn thành cơ sở hạ tầng khu đô thị.
3. Chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản mới: Tiếp tục thúc đẩy công tác tìm kiếm quỹ đất chuẩn bị cho việc phát triển các dự án bất động sản ở giai đoạn sau năm 2015.

**I.5.3 Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng:**

Nền kinh tế Việt Nam đang ngày càng khẳng định vị trí của mình trên trường quốc tế. Bất chấp thế giới có nhiều biến động trong thời gian qua, đất nước ta vẫn là một điểm sáng về đầu tư quốc tế. Việt Nam có môi trường đầu tư rất tốt, với thể chế chính trị ổn định, giá nhân công lao động, chi phí đầu tư, chi phí nguyên vật liệu tương đối rẻ ... Chúng ta đã, đang và sẽ thu hút lượng đầu tư rất lớn vào mọi lĩnh vực kinh tế nói chung trong đó có lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản và thị trường kinh doanh bất động sản nói riêng. Việc đẩy mạnh phát triển kinh doanh thương mại quốc tế của Việt Nam đã mang đến những mối quan hệ giao dịch chặt chẽ với các nước trong khu vực Đông Nam Á, Âu – Mỹ cùng các quốc gia khác trên thế giới chắc chắn cũng làm gia

tăng xu hướng dòng chảy nhà đầu tư quốc tế đến thị trường Việt Nam.

Tuy nhiên, cuộc khủng hoảng kinh tế vừa qua đã làm cho lạm phát gia tăng, tình hình kinh doanh bất động sản đóng băng khiến các nguồn vốn đổ vào thị trường bị chững lại trong một vài năm tới. Điều này làm nguồn cung diện tích căn hộ, văn phòng, dịch vụ - thương mại... không thể tăng kịp so với nhu cầu sử dụng của xã hội được đánh giá sẽ tăng trong tương lai.

Hơn nữa, hiện nay phần lớn CBCNV công tác trong các đơn vị, đối tác của Tập đoàn Dầu khí tại phía Nam có tuổi đời rất trẻ, đều đang thuê chỗ ở tạm bợ, điều kiện sinh hoạt còn khó khăn. Các cán bộ công tác dài hạn tại Tp.Hồ Chí Minh vẫn chưa có chỗ ở ổn định và nhu cầu căn hộ để ở với mức giá vừa phải là một thực tế cần quan tâm. Đây chính là cơ hội mở ra với những nhà đầu tư có năng lực thực sự như Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland).

**Mục tiêu chính của Công ty đối với môi trường, xã hội và cộng đồng như sau:**

- Tận dụng lợi thế sẵn có của các khu đất dự án có vị trí tốt (Ví dụ: dự án Chung cư Thăng Long nằm liền kề với Khu đô thị mới An Phú, An Khánh Quận 2, Khu Đô thị Nam Rạch Chiếc Quận 9, Khu Đô thị mới Thạnh Mỹ Lợi Quận 2; dự án Khu Đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu có vị trí chiến lược cạnh Quốc Lộ 51B, trực chính hành lang kinh tế từ Tp.HCM – Đồng Nai – Bà Rịa Vũng Tàu) với hệ thống cơ sở hạ tầng, các tiện ích hiện đại, xanh sạch đẹp ... trong việc phát triển thương hiệu của Đơn vị chủ quản là Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland).
- Góp phần cải tạo bộ mặt đô thị, nâng cao giá trị cuộc sống, mang lại hiệu quả sử dụng tối đa cho toàn bộ khu vực có dự án.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống, phát triển nhiều căn hộ có mức giá vừa phải, đáp ứng nhu cầu căn hộ để ở cho phân khúc đại bộ phận dân cư có thu nhập trung bình nói chung và cho CBCNV trong Tập đoàn Dầu khí hiện đang sinh sống, làm việc tại Tp.Hồ Chí Minh và Tp.Vũng Tàu nói riêng.
- Cung ứng những sản phẩm căn hộ trung bình khá với nhiều tiện ích, nằm trong khu vực hài hòa về cảnh quan tổng thể với chất lượng cuộc sống cao.
- Góp phần tạo ra và tăng thêm nhiều cơ hội việc làm ngay lập tức và trong thời gian dài cho các khu vực Công ty Petroland triển khai thực hiện dự án.
- Cải thiện môi trường làm việc và hạ tầng kỹ thuật hiện tại bằng việc bổ sung thêm các tiện nghi như dịch vụ thương mại, căn hộ để ở cho khu vực như là một kiểu mẫu cần được nhân rộng cho các khu vực khác.
- Thu hút các nhà đầu tư nước ngoài đối với việc phát triển đại trà các loại mô hình khác nhau như đầu tư tài chính, thương mại dịch vụ, trung tâm giải trí... đáp ứng được các nhu cầu gia tăng về các tiện nghi dịch vụ có chất lượng cao.
- Ngoài những mục tiêu về mặt chính trị xã hội, các dự án còn tạo ra lợi ích kinh tế góp phần ổn định và phát triển kinh tế của toàn khu vực Đông Nam Bộ nói chung và tại khu vực Tp.Hồ Chí Minh và Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng.

**I.6 Nhận diện các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động SXKD hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty:**

**I.6.1 Các yếu tố rủi ro do khách quan:**

- Chính sách pháp luật của Nhà nước vẫn chưa rõ ràng, làm ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty Petroland nói chung và các Doanh nghiệp BĐS khác nói riêng (việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp lý về đất đai như Nghị định 71/2010; Nghị định 69/2009... hiện còn chậm chạp, thậm chí là chưa tiến hành).
- Chất lượng cơ sở hạ tầng còn thấp: Hệ thống cơ sở hạ tầng như tình hình đường sá giao thông, cấp – thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc ... tại TP.HCM và các tỉnh lân cận chưa phát triển tương xứng với tốc độ tăng trưởng dân số cao.
- Thông tin thị trường không đầy đủ, thiếu minh bạch: thiếu thông tin liên quan đến nhân khẩu học, khả năng tài chính, và mục đích mua của người mua. Rất khó để tập hợp thông tin chính xác nhất về mỗi phân khúc trong thị trường bất động sản để ở.
- Thị trường tài chính chưa phát triển: Thị trường cho vay thế chấp vẫn còn nhỏ và chưa phát triển. Hơn nữa, mức lãi suất của việc cho vay thế chấp vẫn cao ở mức từ (11 – 13)%/năm.
- Ít cơ hội đầu tư: Nguồn cung phong phú và sức hấp dẫn từ đầu tư chứng khoán trong suốt thời gian qua đã giới hạn ảnh hưởng của nhà đầu tư bất động sản trên thị trường.
- Xuất hiện nhiều đối thủ “cạnh tranh giá”, bán giảm giá, thậm chí bán phá giá để cắt giảm lỗ, tạo xu hướng thị trường ngày càng tiêu cực.
- Chi phí xây dựng tăng: Lạm phát cao và chi phí xây dựng gia tăng có thể tái diễn tại Việt Nam trong ngắn và trung hạn. Xu hướng này sẽ ảnh hưởng rõ ràng lên kế hoạch xây dựng của chủ đầu tư.
- Rủi ro về tỷ giá hối đoái: Các chủ đầu tư nước ngoài khi hợp tác đầu tư với Công ty sẽ phải đối mặt với rủi ro về tỷ giá hối đoái vì các chính sách chưa rõ ràng của Chính phủ.
- Áp lực lớn về nhà ở xã hội: Trong một vài năm tới, khi kế hoạch kích cầu của Chính phủ trở thành hiện thực, một số lượng lớn các căn hộ thấp cấp sẽ tham gia vào thị trường và tạo thêm nhiều áp lực lên giá căn hộ, đặc biệt là giá của căn hộ loại C.

#### **I.6.2 Các yếu tố rủi ro do chủ quan:**

- Cơ chế, chính sách, bộ máy quản lý của Công ty còn công kênh, hình thức, mang nặng về tính thủ tục hành chính.
- Công ty chưa thực sự chủ động nắm bắt cơ hội, tận dụng chính sách hỗ trợ của Nhà nước; phân tích, đánh giá, các tình huống “diễn biến bất ngờ” trên thị trường để có sự thay đổi chiến lược kinh doanh phù hợp.
- Trong thời gian qua, một số sản phẩm của Công ty đã trực tiếp tham gia thị trường BĐS. Bên cạnh việc tham gia này đã tạo nên những yếu tố mang tính tích cực, tuy nhiên còn tồn tại một số mặt tiêu cực, gây tác động không tốt đến dự luận và khách hàng như tiến độ công trình còn chậm, Nhà thầu năng lực không đảm bảo gây ảnh hưởng đến chất lượng thi công công trình...

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

### **II. 1. Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2013:**



**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

a/ Năm 2013 vẫn là một năm đầy khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Petroland và các công ty thành viên, cụ thể như sau:

- Doanh thu của dự án Trung tâm thương mại tài chính dầu khí Phú Mỹ Hưng không hoàn thành kế hoạch đề ra (đạt 44%), sản phẩm tiêu thụ chậm do thị trường bất động sản vẫn chưa khôi phục;
- Dự án Chung cư Mỹ Phú đang triển khai rất chậm và không thể bàn giao sản phẩm cho khách hàng theo tiến độ hợp đồng, ảnh hưởng đến uy tín và công tác thu hồi vốn của Công ty;
- Khó khăn trong việc thu xếp được vốn cho các dự án chuẩn bị đầu tư: dự án Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu, dự án Sân golf và biệt thự sinh thái Cam Ranh, dự án Chung cư Thăng Long;
- Kết quả SXKD của Công ty Petroland bị lỗ trong năm 2013 chủ yếu do chi phí lãi vay phải trả cho ngân hàng khá lớn, cộng thêm tiền phạt phải trả cho khách hàng dự án Chung cư Petroland Quận 2 do dự án bị chậm trễ tiến độ bàn giao, và lỗ từ việc bán tòa nhà văn phòng 16 Trương Định. Ngoài ra do các công ty thành viên của Petroland vẫn chưa có lợi nhuận trong sản xuất kinh doanh.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và của Công ty Petroland, Lãnh đạo và tập thể nhân viên Công ty đã cố gắng không ngừng và đã đạt được một số kết quả cụ thể như sau:

- (1) Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 vào ngày 25/4/2013;
- (2) Hoàn thành đánh giá tái chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 vào ngày 3/5/2013 với kết quả đạt yêu cầu;
- (3) Hoàn thành chuyển nhượng Tòa nhà 16 Trương Định với Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC);
- (4) Hoàn thành thi công nội thất văn phòng Công ty để chuyển trụ sở làm việc Công ty về Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng cuối quý I/2013.

**Các chỉ tiêu kết quả thực hiện SXKD năm 2013 chủ yếu (hợp nhất):**

Số TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ hoàn thành KH năm 2013
<b>I</b>	<b>Tổng giá trị đầu tư</b>	Tỷ đồng	<b>304,00</b>	<b>34,65</b>	<b>11%</b>
1	Đầu tư các dự án bất động sản	Tỷ đồng	304,00	34,65	11%
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu về tài chính</b>				
1	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.000,00	1.000,00	100%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	793,00	487,83	62%

52840  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
HẠ TẦNG  
VÀ ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ  
HỒ CHÍ MINH

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

Số TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ hoàn thành KH năm 2013
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	3,12	-138,37	
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1,04	-138,37	
5	Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN	Tỷ đồng	22,06	27,06	133%
<b>III</b>	<b>Các chỉ tiêu về lao động</b>				
1	Thu nhập bình quân	trđ/ng/th	11,06	9,15	83%
2	Kế hoạch đào tạo	Tỷ đồng	0,50	0,0065	1%

**b/ Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:**

*b.1. Tòa nhà 16 Trương Định:*

Ngày 28/12/2012, Công ty Petroland đã ký Hợp đồng chuyển nhượng với Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) Tòa nhà 16 Trương Định. Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng là 142.469.997.800 đồng (bao gồm VAT) và SCIC đã hoàn thành việc thanh toán cho Petroland. Doanh thu của dự án đã được ghi nhận trong quý I/2013.

*b.2. Tòa nhà Petroland Tower:*

Trong năm 2013, Công ty Petroland đã tìm khách hàng chuyển nhượng được sàn tầng 9, một phần của sàn tầng 5 (642m<sup>2</sup>), một phần sàn tầng trệt và ký 02 hợp đồng cho thuê ở sàn tầng 17 và sàn tầng 5.

*b.3. Chung cư Petroland Quận 2: đã bàn giao trên 80% số căn hộ cho khách hàng.*

*b.4. Chung cư Mỹ Phú:*

Do khó khăn về tài chính, Công ty PVC-SG đã dừng công tác thi công công trình từ tháng 6/2012 đến nay gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến công tác bán hàng, bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Theo chỉ đạo của Tổng Công ty PVC, Công ty CP Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú đã phối hợp với Công ty PVC-SG thanh quyết toán hợp đồng của dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú.

Công ty Mỹ Phú đã ký hợp đồng với nhà thầu thi công và tái khởi động công trình vào cuối quý IV/2013. Tuy nhiên Công ty Mỹ Phú vẫn đang gặp khó khăn trong công tác thu xếp vốn cho dự án.

*b.5. Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu:*

Đang làm việc với chính quyền địa phương về thủ tục bồi thường hỗ trợ tái định cư theo quy định của Nhà nước và địa phương.

*b.6. Sân golf và biệt thự sinh thái Cam Ranh:*

Đã thi công san nền xong 16ha khu Resort và khách sạn. Đã ký hợp đồng thi công sân golf phía Tây 9 lỗ, sân golf phía Bắc 7 lỗ và sân tập golf. Tuy nhiên chưa thu xếp được nguồn vốn đầu tư nên trong 6 tháng đầu năm 2013 phải tạm ngưng thực hiện

b.7. *Chung cư Thăng Long*: Đã hoàn thành Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thực hiện việc xin chấp thuận đầu tư và công tác giao đất.

b.8. *Đầu tư cho văn phòng mới của Công ty ở Tòa nhà Petroland Tower*: đã hoàn thành công tác đầu tư và chuyển trụ sở văn phòng Công ty vào cuối quý I/2013.

*Đối với các dự án góp vốn đầu tư:*

b.9. *Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát*: dự án đã thi công xong phần móng và tầng hầm, hiện đang ngừng thực hiện để thu xếp vốn đầu tư dự án.

b.10. *Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp - Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương*: đã tiến hành đền bù, giải phóng mặt bằng được 19,6ha/30,68ha; hiện đang ngừng thực hiện để thu xếp vốn đầu tư dự án.

**c. Công tác quản lý tòa nhà:**

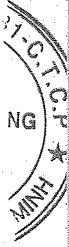
Chi nhánh Công ty Petroland đã thực hiện công tác quản lý và cung cấp dịch vụ cho các khách hàng ở Tòa nhà Petroland Tower và Chung cư Petroland Quận 2, đảm bảo hoạt động thông suốt và an toàn.

**d. Công tác tư vấn, quản lý dự án:**

Trong năm 2013, Công ty Petroland cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị cho các dự án như sau:

- *Các dự án đang thực hiện:*
  - + Trung tâm phân tích thí nghiệm và Văn phòng làm việc Viện dầu khí Việt Nam tại Tp. Hồ Chí Minh;
  - + Chung cư Mỹ Phú - Q.7.
- *Các dự án đang quyết toán với chủ đầu tư:*
  - + Cao ốc Văn phòng Dragon Tower;
  - + Chung cư Phú Đạt;
  - + Nhà máy Chế tạo ống thép - Tiền Giang
  - + San lấp mặt bằng dự án Khu công nghiệp Dịch vụ Dầu khí Soài Rạp - Tiền Giang;
  - + Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn II) - Hạng mục Hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải, đường công vụ;
  - + Cải tạo Ký túc xá công nhân - Khu chế xuất Tân Thuận - Quận 7;
  - + Nhà để xe Khu ký túc xá Công nhân Khu chế xuất Tân Thuận.
- *Các dự án đang tạm ngưng theo chủ trương của chủ đầu tư:*
  - + Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phát triển đô thị khu vực 2 và 3, Vị Thanh - Hậu Giang;
  - + Chung cư Huỳnh Tấn Phát.

**e. Tình hình thực hiện chế độ chính sách, an sinh xã hội của Công ty Petroland:**



- Thu nhập bình quân thực hiện năm 2013 là 9,15 triệu đồng/người/tháng trong khi kế hoạch là 11,06 triệu đồng/người/tháng (thực hiện được 83% so với kế hoạch).
- Lao động bình quân là 159 người (đạt 77% kế hoạch)
- Công tác đào tạo: tổng kinh phí thực hiện đào tạo là 6,5 triệu đồng (kế hoạch 500 triệu đồng đạt 1,3% kế hoạch) với 34 lượt người được tham gia các khóa đào tạo (kế hoạch là 172 lượt người đạt 20%).
- Công ty thực hiện đầy đủ các loại BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động.  
⇒ Nguyên nhân chính dẫn đến các chỉ tiêu trên chưa hoàn thành là do thị trường kinh doanh bất động sản năm 2013 gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng đến tình hình SXKD của Công ty.
- Có 26 trường hợp chấm dứt HĐLĐ, khi chấm dứt HĐLĐ Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như trợ cấp thôi việc (tổng số tiền công ty đã trợ cấp thôi việc trong năm 2013 là 17.074.375 đồng và thanh toán phép năm là 6.810.977 đồng), chốt sổ BHXH, trả tiền phép năm cho người lao động.
- Nghỉ thai sản: 09 người, số tiền trợ cấp thai sản 07 người: 141.314.000 đồng
- Công tác an sinh xã hội: trong năm 2013 Công ty Petroland đã tổ chức phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, ủng hộ cho các quỹ và hoạt động của PVC (quỹ tương trợ dầu khí, quỹ vì thế hệ trẻ, quỹ nghĩa tình đồng đội, ủng hộ đồng bào bị lũ lụt thiên tai) với tổng giá trị là 62 triệu đồng.

## **II.2. Tổ chức nhân sự**

### **- Danh sách ban điều hành:**

1. Ông Bùi Minh Chính – Giám đốc Công ty
2. Ông Trần Hữu Giang – Phó giám đốc Công ty
3. Ông Lê Lâm – Phó giám đốc Công ty
4. Bà Vũ Thị Kim Ngân - Kế toán trưởng

### **- Tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu**

## **TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH BÙI MINH CHÍNH**

### **1. VỀ BẢN THÂN:**

- Họ và tên: **BÙI MINH CHÍNH**                      Giới tính: Nam
- Sinh ngày: 18/01/1961
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đông Sơn, Đông Hưng, Thái Bình
- Nơi đăng ký HKTT: 2 bis Đinh Tiên Hoàng, Phường Đakao, Q.1, TPHCM
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh, kỹ sư xây dựng.
- Trình độ lý luận chính trị: Cao cấp
- Số CMND: 024042740      Ngày cấp: 28/08/2002                      Nơi cấp: TPHCM
- Chức vụ hiện tại đang đảm nhận: Giám đốc Công ty

- Đại diện phần vốn của Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam: 12% vốn Điều lệ Petroland tương đương 12.000.000 cổ phiếu PTL
- Sở hữu cá nhân: 30.000 cổ phiếu PTL

**2. QUÁ TRÌNH ĐÀO TẠO:**

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng	Từ tháng, năm – Đến tháng năm	Văn bằng, chứng chỉ, trình độ gì
Đại học Xây dựng	Kỹ sư vật liệu	3/9/1979 - 10/10/1984	Kỹ sư
Học viện Chính trị Quốc gia	Lý luận chính trị cao cấp	2001-2003	Bằng tốt nghiệp
AIT CV	Quản lý dự án	2002	Chứng chỉ
	Quản lý giám sát	2006	Chứng chỉ
	Quản lý đấu thầu	2007	Chứng chỉ
PACE	Giám đốc điều hành chuyên nghiệp	2009	Chứng nhận
Học viện cán bộ quản lý Xây dựng và Đô thị	Bồi dưỡng nghiệp vụ Kiểm soát viên doanh nghiệp	2010	Chứng nhận
Đại học Griggs	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	2010-2011	Bằng tốt nghiệp
Trung tâm đào tạo SKC	Bồi dưỡng nghiệp vụ về “Báo cáo tài chính hợp nhất và các chuẩn mực Kế toán có liên quan”	2011	Chứng nhận
Học viện cán bộ quản lý Xây dựng và Đô thị	Bồi dưỡng kiến thức kỹ năng lãnh đạo quản lý Doanh nghiệp	2011	Chứng nhận
Trường QS tỉnh BR-VT	Bồi dưỡng Kiến thức Quốc phòng An ninh	2011	Chứng nhận

**3. QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:**

3/1985 – 3/1986	Cán bộ vật tư – XN Cung ứng vật tư thuộc XN Liên hiệp XL Dầu khí
3/1986 – 9/1988	Cán bộ vật tư – Xí nghiệp Xây dựng số 1 thuộc XN Liên hiệp XL Dầu khí
9/1988-2/1993	Cán bộ vật tư – Xí nghiệp Xây dựng số 3 thuộc XN Liên hiệp XL Dầu khí
2/1993 –12/1998	Cán bộ kỹ thuật quản lý các công trình thuộc CN Công ty Thiết kế và XL DK
1/1999-9/1999	Cán bộ kỹ thuật đội xây lắp dầu khí thuộc CN Công ty Thiết kế và XL DK
9/1999-9/2007	Trưởng phòng Kế hoạch, Trưởng phòng giám sát, phó Ban QLDA, Phụ trách Ban QLDA nhà số 1-5 Lê Duẩn
09/2007-3/2009	Phó Tổng giám đốc Ban Quản lý dự án các công trình phía Nam Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí
4/2009 đến nay	Giám đốc Công ty CP Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí

## **TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH TRẦN HỮU GIANG**

### **1. VỀ BẢN THÂN:**

- Họ và tên: **TRẦN HỮU GIANG** Giới tính: Nam
- Sinh ngày: 07/3/1965
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nam Định
- Nơi đăng ký HKTT: 6C8 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Trình độ lý luận chính trị: Trung cấp
- Số CMND: 021784698 Ngày cấp: 07/5/2007 Nơi cấp: Tp. Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện tại đang đảm nhận: Ủy viên HĐQT, Phó giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Công ty Petroland.

### **2. QUÁ TRÌNH ĐÀO TẠO:**

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng	Từ tháng, năm – Đến tháng năm	Văn bằng, chứng chỉ
ĐH Kinh tế Tp. HCM	Quản trị kinh doanh	1992-1997	Cử nhân
Viện Quản trị doanh nghiệp	Quản lý điều hành Sàn Giao dịch BĐS	7/2009 – 8/2009	Chứng nhận
Viện Quản trị doanh nghiệp	Định giá BĐS	7/2009 – 8/2009	Chứng nhận
Viện Quản trị doanh nghiệp	Môi giới BĐS	7/2009 – 8/2009	Chứng nhận

### **3. QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:**

Từ năm đến năm	Chức vụ, đơn vị công tác
1990-1998	Phó Phòng Xuất nhập khẩu- Chi nhánh Tổng công ty Dệt may Việt Nam Teximex
1998-2003	Trưởng Phòng Kinh doanh Tổng hợp – Công ty May Phương Đông (Fugamex)
2003-2005	Phó Phòng Kinh doanh Xuất nhập khẩu- Tổng công ty Thương mại Dệt may Việt Nam Vinatex
2005-2008	Trợ lý Tổng giám đốc Công ty cổ phần Khách sạn Quê Hương
2008 đến 5/2012 5/2012-nay	Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Công ty Petroland. Phó giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Công ty Petroland, Ủy viên HĐQT Công ty Petroland

## TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH LÊ LÂN

### 1. VỀ BẢN THÂN:

- Họ và tên: **LÊ LÂN** Giới tính: Nam
- Sinh ngày: 04/10/1959
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Nơi đăng ký HKTT: 343 Phạm Ngũ Lão, P. Phạm Ngũ Lão, Q. 1, Tp. HCM
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cơ khí
- Trình độ lý luận chính trị: Sơ cấp
- Số CMND: 023283441 Ngày cấp: 29/12/2007 Nơi cấp: Tp. Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện tại đang đảm nhận: Phó giám đốc Công ty

### 2. QUA TRÌNH ĐÀO TẠO:

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng	Từ tháng, năm – Đến tháng năm	Văn bằng, chứng chỉ
ĐH Lâm Nghiệp	Kỹ sư Cơ khí	1976-1981	Kỹ sư
Viện Quản trị Doanh nghiệp	Quản trị DN cao cấp	5/2003 – 1/2004	Chứng chỉ
ĐH Kinh tế HCM	Quản lý Sàn BĐS – Định giá BĐS	6/2009 – 8/2009	Chứng nhận

### 3. QUA TRÌNH CÔNG TÁC:

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác
11/1981 – 2/1983	Cán bộ giảng dạy bộ môn cơ khí – Đại học Lâm Nghiệp
1983 – 2/1986	Bộ đội Sư đoàn 565 – Xây dựng Thủy điện Hòa Bình
3/1986 – 1995	Công ty Xây lắp cơ khí Nội thương Tp. Hồ Chí Minh – Trợ lý Giám đốc giám đốc
1995-1996	Công ty Xây dựng số 8 – Bộ Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh – Đội phó
1997 – 2001	Công ty Xây dựng số 4 – Bộ Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh – Đội trưởng
2002 – 2005	Công ty Sông Đà 12 – Giám đốc Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh
2006	Công ty cổ phần Việt Hoàng Gia – Giám đốc
4/2007-5/2009	Tổng Công ty Điện lực Dầu khí – Phó Văn phòng Đại diện Tp. HCM
6/2009 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí – Phó Giám đốc

**TÓM TẮT TRÍCH NGANG LÝ LỊCH VŨ THỊ KIM NGÂN**

**1. VỀ BẢN THÂN:**

- Họ và tên: **VŨ THỊ KIM NGÂN** Giới tính: Nữ
- Sinh ngày: **10 /07/1977**
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Tân Thành, Vụ Bản, Nam Định
- Nơi đăng ký HKTT: Số 25/89 Nguyễn Bình Khiêm, P.Bến Nghé, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Trình độ lý luận chính trị: Trung cấp
- Số CMND: 023594039 Ngày cấp: 30/03/2006 Nơi cấp: Tp. Hồ Chí Minh
- Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty Petroland

**2. QUA TRÌNH ĐÀO TẠO:**

Tên trường	Chuyên ngành đào tạo bồi dưỡng	Từ tháng, năm – Đến tháng năm	Văn bằng, chứng chỉ, trình độ gì
Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh	Kế toán kiểm toán	1995-1999	Cử nhân kinh tế
Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh	Thư ký và Quản trị văn phòng	11/1998-8/1999	Giấy chứng nhận
Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh	Tin học ứng dụng	2/1998-3/1998	Giấy chứng nhận
Viện Nghiên cứu Châu Á – Thái Bình Dương	Quản lý, hạch toán kế toán trong XDCB	8/2001	Giấy chứng nhận
AFC – Sài Gòn	Bồi dưỡng toán viên	5/2001-1/2002	Giấy chứng nhận
Magil English Language College	Maketing, Banking Finance	5/2002-10/2002	Giấy chứng nhận
ĐH Quốc gia Tp. HCM	Bồi dưỡng Kế toán trưởng	5/2002-10/2002	Chứng chỉ
ĐH Mở Tp. HCM	Bồi dưỡng Nghiệp vụ đấu thầu	11/2007	Chứng chỉ
Trường Doanh nhân Pace	Giám đốc Tài chính	6/2010 – 10/2010	Chứng chỉ

**3. QUA TRÌNH CÔNG TÁC:**

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác (đảng, chính quyền, đoàn thể, tổ chức xã hội), kể cả thời gian được đào tạo bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ
1997-2001	Kế toán tại các Doanh nghiệp tại Tp. Hồ Chí Minh
2001-2006	Kế toán – Ban QLDA Nhà máy Đạm Phú Mỹ - PVN
3/2006- 8/2006	Chuyên viên – Ban Kiểm toán nội bộ - PVN
9/2006- 12/2009	Chuyên viên – Ban Quản lý Hợp đồng dầu khí- PVN
12/2009 – 26/3/2014	Kế toán trưởng – Công ty CP Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí



**- Những thay đổi trong ban điều hành năm 2013:**

1 Vũ Duy Hạnh

**- Số lượng CBNV tại thời điểm 31/12/2013: 110 người (trong đó Chi nhánh: 45 người).**

**- Chế độ chính sách:**

Năm 2013 Công ty đã chăm lo đời sống cho CBCNV gồm:

- Nhân ngày sinh nhật : 500.000đ/người
- Khi CBNV kết hôn: 500.000đ/người
- Tết Dương lịch: 1.000.000đ/người
- Tết âm lịch: 2.000.000đ/người
- Ngày 30/4 và 1/5: 500.000đ/người
- Ngày Quốc Khánh: 500.000đ/người
- Ngày thành lập Tập đoàn Dầu khí: 500.000đ/người
- Ngày thành lập công ty: 500.000đ/người.
- Giỗ tổ Hùng Vương: 200.000đ/người
- Tổ chức tham quan: 2.000.000đ/CBNV
- Phúng viếng thân nhân(chồng, vợ, con, bố mẹ(bên chồng hoặc vợ)): 500.000đ/trường hợp.
- Ngày thương binh liệt sỹ(bố, mẹ, chồng, vợ, con là liệt sỹ): 200.000đ/người

Đối với CBNV nữ:

- Ngày quốc tế phụ nữ: 200.000đ/người
- Ngày Phụ nữ Việt nam: 200.000đ/người
- Sinh đẻ: 2.000.000đ/người.

Đối với Quân nhân phục viên:

- Ngày Quân đội NDVN 22/12: 200.000đ/Quân nhân phục viên

**- Tiền lương:**

- Tháng 9/2013: Công ty xây dựng lại quy chế tiền lương theo chiều hướng giảm tiền lương chi trả hàng tháng.

**- Bảo hiểm xã hội:** Công ty đã làm các thủ tục, đóng và thanh toán đầy đủ các chế độ BHXH năm 2013 cho CBNV của Công ty.

**II.4. Tình hình tài chính**

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

**a/ Tình hình tài chính**

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.656.825.661.463	2.063.190.890.466	-22,34
Doanh thu thuần	299.359.142.012	475.025.798.060	58,68
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-40.042.198.042	-115.911.588.193	-189,47

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

Lợi nhuận khác	37.888.501.341	-22.458.397.972	-159,27
Lợi nhuận trước thuế	-2.153.696.701	-138.369.986.165	-6324,76
Lợi nhuận sau thuế	-2.597.892.440	-138.369.986.165	-5226,23
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	

**b/ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,558	1,520	
+ Hệ số thanh toán nhanh			
(TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,469	0,325	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,576	0,513	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,520	1,219	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,050	0,103	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,113	0,230	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-0,009	-0,291	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,003	-0,159	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,001	-0,067	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	-0,134	-0,244	

**II.5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**a/ Cổ phần:**

- Tổng số lượng cổ phần: 100.000.000 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.134.920 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 98.865.080 cổ phần

**b/ Cơ cấu cổ đông:**

STT	Danh mục	Số lượng CK sở hữu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>98.677.546</b>	<b>986.775.460.000</b>	<b>99,811%</b>
1	Cổ đông là tổ chức	62.725.625	627.256.250.000	63,445%
2	Cổ đông là cá nhân	35.951.921	359.519.210.000	36,366%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>187.534</b>	<b>1.875.340.000</b>	<b>0,189%</b>
1	Cổ đông là tổ chức	18.690	186.900.000	0,018%
2	Cổ đông là cá nhân	168.844	1.688.440.000	0,171%
	<b>Tổng số cổ phần đang lưu hành</b>	<b>98.865.080</b>	<b>988.650.800.000</b>	<b>100%</b>

c/ Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu: không phát sinh

d/ Giao dịch cổ phiếu quỹ: không phát sinh

e/ Các chứng khoán khác: không phát sinh

**III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**III.1. Đánh giá chung tình hình SXKD năm 2013:**

Năm 2013, tình hình thị trường bất động sản có diễn biến trầm lắng, tồn kho bất động sản tăng cao, nợ xấu chưa được giải quyết. Một loạt các giải pháp được Nhà nước đưa ra nhằm giải quyết tình trạng nợ xấu cũng như khó khăn của thị trường bất động sản như:

- Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (VAMC) mua lại nợ xấu;
- Chính phủ thông qua gói hỗ trợ 30.000 tỷ;

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

- Quỹ đầu tư bất động sản được thúc đẩy, ngân hàng tiết kiệm nhà cũng được đề xuất.

Tuy nhiên, tình hình chung của các Doanh nghiệp bất động sản vẫn còn khó khăn. Một số dự án đã đổ vỡ, một số dự án đã bị thu hồi. Các doanh nghiệp bất động sản phải tái cấu trúc cả về số lượng, quy mô và giá thành dự án. Nhiều doanh nghiệp phải thoái vốn khỏi các dự án không hiệu quả.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Petroland trong năm 2013 cũng không nằm ngoài khổ khăn chung đó: một số dự án triển khai rất chậm và không thể bàn giao sản phẩm cho khách hàng theo tiến độ hợp đồng (dự án Chung cư Mỹ Phú Quận 7); một số dự án chưa thu xếp được vốn để thực hiện công tác đền bù (dự án Khu đô thị mới Dầu khí Vũng Tàu) và một số dự án chậm triển khai do công tác phê duyệt pháp lý của các cơ quan chức năng (Chung cư Thăng Long Quận 9). Trong bối cảnh khó khăn chung, Lãnh đạo và tập thể nhân viên Công ty Petroland đã cố gắng không ngừng và đã đạt được một số kết quả cụ thể như sau:

- Tổ chức bàn giao căn hộ dự án Chung cư Petroland Quận 2 cho Khách hàng;
- Khởi động lại dự án Chung cư Mỹ Phú, Quận 7;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.

**Các chỉ tiêu kết quả thực hiện SXKD năm 2013 chủ yếu (hợp nhất):**

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	KH năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ hoàn thành KH năm 2013
<b>I</b>	<b>Tổng giá trị đầu tư</b>	Tỷ đồng	<b>304,00</b>	<b>34,65</b>	<b>11%</b>
1	Đầu tư các dự án bất động sản	Tỷ đồng	304,00	34,65	11%
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu về tài chính</b>				
1	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.000,00	1.000,00	100%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	793,00	487,83	62%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	3,12	-138,37	
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1,04	-138,37	
5	Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN	Tỷ đồng	22,06	27,06	133%
<b>III</b>	<b>Các chỉ tiêu về lao động</b>				

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	KH năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ hoàn thành KH năm 2013
1	Thu nhập bình quân	trđ/ng/th	11,06	9,15	83%
2	Kế hoạch đào tạo	Tỷ đồng	0,50	0,0065	1%
<b>IV</b>	<b>An sinh xã hội</b>	<b>Tỷ đồng</b>		<b>0,062</b>	

**III.2. Phân tích, đánh giá tác động của các biến động của thị trường đến hoạt động SXKD, các tồn tại, vướng mắc và bài học kinh nghiệm:**

Trong quá trình thực hiện, Công ty Petroland đã gặp phải một số vướng mắc, khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động SXKD như:

- Tiến độ thu tiền của Khách hàng không đúng như kế hoạch;
- Bị khách hàng phạt do chậm bàn giao nhà;
- Công tác thu xếp vốn tại các Ngân hàng gặp khó khăn do bị thắt chặt tín dụng bất động sản;
- Chi phí lãi vay cao.

Trước những khó khăn của năm 2013, trong năm 2014 Ban Giám đốc Công ty tiến hành tái cơ cấu lại danh mục dự án đầu tư bằng cách tìm kiếm đối tác chuyển nhượng các sản phẩm còn lại (dự án sân Golf và biệt thự sinh thái Nha Trang), tích cực thu hồi công nợ (dự án TTTM TCDK Phú Mỹ Hưng, dự án Chung cư Petroland Quận 2) để giảm các khoản nợ đã vay để vượt qua giai đoạn khó khăn.

**III.3. Tình hình thực hiện chế độ chính sách, an sinh xã hội của Công ty mẹ Petroland:**

- Thu nhập bình quân thực hiện năm 2013 là 9,15 triệu đồng/người/tháng trong khi kế hoạch là 11,06 triệu đồng/người/tháng (thực hiện được 83% so với kế hoạch).
- Công tác đào tạo: tổng kinh phí thực hiện đào tạo là 6,5 triệu đồng (kế hoạch 500 triệu đồng đạt 1,3% kế hoạch) với 34 lượt người được tham gia các khóa đào tạo (kế hoạch là 172 lượt người đạt 20%).
- Công ty thực hiện đầy đủ các loại BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động.
- ⇒ Nguyên nhân chính dẫn đến các chỉ tiêu trên chưa hoàn thành là do thị trường kinh doanh bất động sản năm 2013 gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng đến tình hình SXKD của công ty.
- Có 26 trường hợp chấm dứt HĐLĐ, khi chấm dứt HĐLĐ Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như trợ cấp thôi việc (tổng số tiền công ty đã trợ cấp thôi việc trong năm 2013 là 17.074.375 đồng và thanh toán phép năm là 6.810.977 đồng), chốt sổ BHXH, trả tiền phép năm cho người lao động.
- Nghỉ thai sản: 09 người, số tiền trợ cấp thai sản 07 người: 141.314.000 đồng
- Công tác an sinh xã hội: trong năm 2013 Công ty Petroland đã tổ chức phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, ủng hộ cho các quỹ và hoạt động của PVC (quỹ

tương trợ dầu khí, quỹ vì thế hệ trẻ, quỹ nghĩa tình đồng đội, ủng hộ đồng bào bị lũ lụt thiên tai) với tổng giá trị là 62 triệu đồng.

### **III.4. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán**

1/ Giới hạn của phạm vi kiểm toán (đây là giới hạn đã được trình bày trong Báo cáo kiểm toán năm 2012), đơn vị xin giải trình lại như sau:

- Dự án Trung tâm thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng thi công chậm tiến độ gần hai năm, qua kiểm tra của Kiểm toán nhà nước và báo cáo của đơn vị tư vấn quản lý dự án Meinhardt đối với từng hàng mục của dự án đều chậm tiến độ. Thiệt hại do chậm tiến độ làm chi phí lãi vay cho dự án tăng lên khoảng 90 tỷ đồng. Số tiền phạt chậm tiến độ là 52 tỷ đồng. Công ty hạch toán một phần khoản phạt là 15,7 tỷ đồng. Ban giám đốc tin tưởng chắc chắn sẽ thu được tiền từ khoản phạt này do Công ty Petroland vẫn còn nắm giữ tiền phải trả các nhà thầu. Vì là phạt hợp đồng nên nhà thầu không xem đây là khoản công nợ nên không thực hiện xác nhận nợ.
- Dự án Chung cư Petroland Quận 2 thi công chậm tiến độ hơn một năm, qua kiểm tra của Kiểm toán nhà nước và thực tế phải bồi thường thiệt hại cho khách hàng do chậm bàn giao là hơn 20 tỷ đồng. Số tiền phạt nhà thầu do vi phạm hợp đồng là 28 tỷ đồng. Công ty hạch toán một phần khoản phạt là 8,9 tỷ đồng. Ban giám đốc tin tưởng chắc chắn sẽ thu được tiền từ khoản phạt này do Công ty Petroland vẫn còn nắm giữ tiền phải trả các nhà thầu. Vì là phạt hợp đồng nên nhà thầu không xem đây là khoản công nợ nên không thực hiện xác nhận nợ.
- Khách hàng mua sàn Văn phòng dự án Phú Mỹ Hưng chậm thanh toán tiền, theo hợp đồng sẽ bị phạt 11 tỷ đồng, Công ty hạch toán một phần khoản phạt là 5,3 tỷ đồng, tương đương lãi vay Công ty phải trả trong thời gian không thu được tiền của khách hàng. Ban giám đốc tin tưởng chắc chắn sẽ thu được tiền từ khoản phạt này do Công ty Petroland chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho khách hàng. Vì là phạt hợp đồng nên khách hàng không xem đây là khoản công nợ nên không thực hiện xác nhận nợ.
- Công ty Petroland thực hiện thanh toán hộ tiền thi công công trình Chung cư Mỹ Phú cho Công ty con là Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú cho nhà thầu thi công là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sài Gòn. Cả nhà thầu thi công và Công ty Mỹ Phú đều xác nhận đã thanh toán và đã nhận thanh toán số tiền là 18.927.755.598 đồng, tuy nhiên ba bên chưa hoàn tất thủ tục cản trừ công nợ ba bên.

Hiện tại Công ty đã có những cuộc họp với các nhà thầu để giải quyết các vấn đề tiền phạt chậm tiến độ và sẽ thể hiện trên Biên bản thanh lý hợp đồng.

2/ Lỗ sau thuế trên Bảng Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau kiểm toán tăng do Công ty thiếu sót trong việc hạch toán một phần lãi phải trả.

## **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

### **IV.1. Tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2013:**

#### **1. Nhân sự của Hội đồng Quản trị:**

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 Công ty ngày 25/4/2013, Hội đồng quản trị (HĐQT) nhiệm kỳ 2007-2012 đã hết nhiệm kỳ và Đại hội cũng đã tiến hành tổ chức thông qua danh sách và bầu nhân sự HĐQT Công ty nhiệm kỳ mới 2013-

2017; Ông Ngô Hồng Minh (PVC) tiếp tục giữ chức danh Chủ tịch HĐQT; các thành viên HĐQT gồm các ông Nguyễn Trung Trí (PVC), ông Bùi Minh Chính (PVC), ông Nguyễn Quốc Hưng (BIDV), ông Trần Hữu Giang (Petroland).

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, HĐQT nhiệm kỳ mới tiếp tục hoạt động và triển khai thực hiện các nhiệm vụ được cổ đông Công ty giao phó trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 25/4/2013.

Trong năm 2013, HĐQT đã thực hiện công tác quản lý điều hành Công ty đúng theo quy định của Quy chế Tổ chức và hoạt động của HĐQT.

**2. Kết quả thực thi nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT Công ty:**

- **Công tác chỉ đạo SXKD:** HĐQT đã chỉ đạo thực hiện các nội dung về Kế hoạch SXKD năm 2013 (sau khi hợp nhất). Kết quả như sau (tỷ đồng):

Số TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ hoàn thành KH năm 2013
<b>I</b>	<b>Tổng giá trị đầu tư</b>	Tỷ đồng	<b>304,00</b>	<b>34,65</b>	<b>11%</b>
1	Đầu tư các dự án bất động sản	Tỷ đồng	304,00	34,65	11%
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu về tài chính</b>				
1	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.000,00	1.000,00	
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	793,00	487,89	62%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	3,12	-138,37	
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1,04	-138,37	
5	Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN	Tỷ đồng	22,06	27,06	133%
<b>III</b>	<b>Các chỉ tiêu về lao động</b>				
1	Thu nhập bình quân	trđ/ng/th	11,06	9,15	83%
2	Kế hoạch đào tạo	Tỷ đồng	0,50	0,0065	1%

- **Công tác ban hành Nghị quyết, Quyết định:**

Trong năm 2013, HĐQT đã ban hành 07 Nghị quyết và 30 Quyết định về các vấn đề chủ yếu sau:

- + Phê duyệt Kế hoạch và chỉ tiêu SXKD năm 2013 của Công ty;
- + Thông qua kết quả Sản xuất kinh doanh từng Quý, phê duyệt kế hoạch các Quý tiếp theo;

+ Hợp Hội đồng quản trị thường kỳ và đột xuất thông qua các vấn đề hoạt động SXKD của Công ty;

+ Quyết định chủ trương đầu tư cho các Dự án trọng điểm;

+ Thông qua báo cáo kết quả kiểm tra, kiểm soát các Quý;

+ Nhằm phục vụ hoạt động và sự phát triển của Công ty, bảo vệ quyền lợi của cổ đông và người lao động theo tình hình thực tế và các quy định mới của Nhà nước, HĐQT đã ban hành điều chỉnh các Quy chế về: Tiền lương; Các Quyết định quản lý nội bộ như: Bổ nhiệm và luân chuyển nhân sự các đơn vị trực thuộc.

- **Các công tác khác:**

+ Tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên 2012.

+ Chuyển trụ sở Công ty về Trung tâm TMTCDK Phú Mỹ Hưng trong tháng 4/2013.

**3. Đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2012, tình hình SXKD năm 2013:**

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, năm 2013 Công ty Petroland tiếp tục chịu tác động lớn từ tình hình bất động sản: tình hình kinh tế khó khăn chung toàn thế giới, chính sách thắt chặt tiền tệ của chính phủ đã làm cho thị trường bất động sản đóng băng, việc tiêu thụ sản phẩm nói chung cũng như việc đầu tư vào các dự án gặp rất nhiều khó khăn. Các nhà thầu thi công của Công ty cũng gặp khó khăn về tài chính, do đó không đảm bảo đủ nhân lực và vật tư trên công trường, gây chậm trễ tiến độ thực hiện của dự án. Ngoài ra, các nhà thầu phối hợp với nhau chưa chặt chẽ nên công tác thi công chưa đạt hiệu quả cao, làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án;

Việc tiến độ các dự án bị chậm trễ làm Công ty không bàn giao mặt bằng cho khách hàng đúng theo hợp đồng, ảnh hưởng đến uy tín và công tác thu hồi vốn của Công ty, làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu được thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2012 và kết quả thực hiện năm 2013. Vì vậy kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2013 không đạt được như kỳ vọng, tuy nhiên so với đa số các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác, năm 2013 Công ty Petroland vẫn thu được lợi nhuận, bảo toàn được vốn.

**IV.2. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2014:**

HĐQT luôn bám sát những quy định trong Điều lệ Công ty, Quy chế làm việc của HĐQT và kế hoạch chiến lược phát triển lâu dài và bền vững của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua, HĐQT luôn sâu sát, tiếp tục chỉ đạo thực hiện một số công việc trọng tâm sau:

- **Các dự án ngắn hạn:** tập trung bàn giao căn hộ cho khách hàng để nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư dự án Chung cư Petroland quận 2; Hoàn thành và đưa vào sử dụng dự án Chung cư Mỹ Phú quận 7 (Petroland góp 89,9%) trong năm 2014; Khởi công xây dựng chung cư Thăng Long quận 9 (Petroland góp 79,9%) trong năm 2014.

- **Các dự án trung hạn:** sang nhượng, bán dự án sân Golf và biệt thự sinh thái Cam ranh để thu hồi vốn;

- **Các dự án dài hạn:** dự án Khu đô thị mới dầu khí Vũng Tàu: tìm đối tác hợp tác thực hiện tiếp dự án. Chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án Tương Bình Hiệp và Huỳnh Tấn Phát. Do khó khăn trong việc thu xếp nguồn vốn đầu tư nên chuyển dự



án đường Vành đai 2 sang Tổng Công ty PVC triển khai thực hiện, giãn tiến độ đầu tư dự án Khu đô thị mới Xuân Thới Sơn;

- Chỉ đạo quyết liệt để đẩy mạnh công tác chuẩn bị đầu tư một số dự án: Căn hộ có giá trung bình thấp để phục vụ đa số khách hàng có nhu cầu về nhà ở, khai thác nhu cầu nhà ở của CBCNV trong ngành Dầu khí; Đầu tư vào các dự án mới, hoặc hợp tác đầu tư với các đối tác có quỹ đất thuận lợi giao thông và kết nối hạ tầng, để thực hiện đầu tư các dự án Chung cư hoặc Trung tâm thương mại, Văn phòng.

- Tiếp tục thực hiện tốt việc tư vấn quản lý dự án, trong đó trọng tâm là dự án Trung tâm phân tích thí nghiệm và văn phòng làm việc của Viện Dầu khí tại TP.HCM. Tư vấn quyết toán hoàn thành các dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

- Thành lập Chi nhánh thực hiện việc tự quản lý các sản phẩm bất động sản do chính Công ty đầu tư như: Tòa nhà Petroland, Chung cư Petroland quận 2, chung cư Mỹ Phú quận 7, .... Xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp với mục đích phát triển mạnh và bền vững mảng dịch vụ quản lý nhà cho các đơn vị khác có nhu cầu.

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: ngoài việc đảm bảo bán hàng cho các dự án của Petroland đầu tư, chủ động mở rộng hoạt động kinh doanh của Sàn giao dịch bất động sản như môi giới, định giá, quản lý bất động sản. Triển khai bán hàng cho các dự án BĐS tại Vũng Tàu. Phấn đấu đưa sàn giao dịch BĐS Petroland thành thương hiệu hàng đầu về kinh doanh bất động sản.

- Chỉ đạo thực hiện hoạt động SXKD và đầu tư xây dựng cơ bản hiệu quả nhất theo đúng chiến lược phát triển Công ty giai đoạn 2010 – 2015, định hướng đến 2025; Đồng thời thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát, hỗ trợ Ban Giám đốc cũng như các cán bộ quản lý, nhằm hoàn thành tốt các chỉ tiêu Kế hoạch từng năm và đạt mức tăng trưởng cao.

- Chỉ đạo thực hiện các giải pháp cụ thể, thực hành tiết kiệm nhằm thực hiện tốt chiến lược phát triển Công ty đề ra.

- Củng cố và kiện toàn bộ máy gọn nhẹ, năng động và hiệu quả, tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực chuyên môn trong từng bộ phận để đáp ứng kịp thời theo nhu cầu phát triển của Công ty.

- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các cổ đông, cũng như quan tâm đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của CBCNV Công ty, để họ yên tâm công tác, cống hiến hết sức mình cho Công ty.

- Chỉ đạo xây dựng thương hiệu Công ty Petroland và Văn hóa Công ty.

### **IV.3. Kết luận:**

Trong năm 2013, tình hình kinh tế tiếp tục có nhiều khó khăn với nhiều diễn biến phức tạp, khó lường; Riêng thị trường bất động sản bị suy giảm rất sâu, các hoạt động giao dịch ít được thực hiện; Bên cạnh đó, lãi suất ngân hàng tăng cao, lạm phát cao, các dự án đầu tư đều phải dừng hoặc giãn tiến độ, các nhà thầu gặp khó khăn về tài chính không đảm bảo đúng tiến độ hoàn thành của các dự án. Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn như vậy, song với quyết tâm cao của tập thể HĐQT, Ban GD và toàn thể CBCNV, sự ủng hộ, khích lệ và cổ vũ của các cổ đông, hoạt động SXKD của Công

ty vẫn duy trì và phát triển tốt, Công ty bảo toàn được vốn, các dự án đầu tư đều có hiệu quả.

## **V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

### **1. Hội đồng quản trị**

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

Ông Ngô Hồng Minh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trung Trí	Ủy viên
Ông Bùi Minh Chính	Ủy viên
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Ủy viên
Ông Trần Hữu Giang	Ủy viên

### **2. Ban kiểm soát**

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
Ông Nguyễn Hữu Tùng	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thu Huyền	Thành viên

2.1. Hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty Petroland trong năm 2013 đều đặn, thường xuyên. Cũng do bị hạn chế về mặt thời gian, việc kiểm tra kiểm soát thực hiện theo phương pháp chọn mẫu trong số hồ sơ tài liệu liên quan đến nội dung kiểm soát, nên chất lượng báo cáo kiểm soát phần nào mang tính tương đối.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban Kiểm soát luôn nhận được sự hỗ trợ của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc, tạo điều kiện để Ban Kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ.

2.2. Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã họp 06 lần:

2.2.1. Cuộc họp ngày 08/5/2013: bàn thảo về nội dung kiểm tra kiểm soát Công ty Petroland quý 1/2013, thống nhất được kế hoạch kiểm soát quý 1/2013.

2.2.2. Cuộc họp ngày 06/6/2013: trên cơ sở nội dung kiểm tra kiểm soát thực hiện vào ngày 22/5/2013, thống nhất được Báo cáo kết quả kiểm tra kiểm soát quý 1/2013.

2.2.3. Cuộc họp ngày 12/8/2013: bàn thảo về nội dung kiểm tra kiểm soát Công ty Petroland quý 2/2013, thống nhất được kế hoạch kiểm soát quý 2/2013.

2.2.4. Cuộc họp ngày 10/9/2013: trên cơ sở nội dung kiểm tra kiểm soát thực hiện từ ngày 26 đến ngày 30/8/2013, thống nhất được Báo cáo kết quả kiểm tra kiểm soát quý 2/2013.

2.2.5. Cuộc họp ngày 18/11/2013: bàn thảo về nội dung kiểm tra kiểm soát Công ty Petroland quý 3/2013, thống nhất được kế hoạch kiểm soát quý 3/2013.

2.2.6. Cuộc họp ngày 06/12/2013: trên cơ sở nội dung kiểm tra kiểm soát thực hiện từ ngày 27 đến ngày 29/11/2013, thống nhất được Báo cáo kết quả kiểm tra kiểm soát quý 3/2013.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

**3.1 Lương, thưởng, các khoản lợi ích**

1./ Mức thù lao hàng tháng của Hội đồng quản trị:

- + Thành viên HĐQT (không chuyên trách): 4.000.000 đồng/tháng
- + Thành viên HĐQT (chuyên trách): theo quy chế tiền lương của Petroland

2./ Mức thù lao hàng tháng của Ban kiểm soát:

- + Trưởng BKS (không chuyên trách): 3.000.000 đồng/tháng
- + Thành viên BKS(không chuyên trách): 2.000.000 đồng/tháng
- + Thành viên BKS(chuyên trách): theo quy chế tiền lương của Petroland

3./ Lương, thưởng hàng tháng của Ban giám đốc: theo quy chế tiền lương của Petroland

Năm 2013, Công ty Petroland đã chi trả đầy đủ các khoản lợi ích cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc như sau:

Nội dung	Số tiền (đồng)
Tổng thù lao của Hội đồng quản trị (bao gồm chuyên trách và kiêm nhiệm)	538.737.945
Tổng thù lao của Ban kiểm soát (bao gồm chuyên trách và kiêm nhiệm)	230.641.677
Tổng thu nhập của Ban giám đốc	1.258.779.815

**3.2 Các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

S T T	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng,...)
1	Tổng công ty tài chính cổ phần Dầu khí	Cổ đông sáng lập	5.951.600	5.95%	8.100	0.01%	Bán

	Việt Nam						
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TPHCM	Cổ đông sáng lập	8.500.000	8.50%	0	0%	Bán

### 3.3 Các giao dịch với cổ đông nội bộ

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	9.177.026.965

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### VI.1. Ý kiến kiểm toán:

- Công ty kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên:

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Như đã nêu ở đoạn văn đề khác, trong báo cáo kiểm toán phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2013 cho báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, công ty kiểm toán tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến ngoại trừ liên quan đến các vấn đề sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 - Metal), 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 tháng 12 năm 2012, Công ty đã hạch toán bù trừ công nợ phải thu Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn và nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú với số tiền 18.927.755.598 đồng nhưng chưa có biên bản bù trừ công nợ ba bên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các vấn đề nêu trên vẫn chưa được đối chiếu và xử lý, theo đó ý kiến ngoại trừ nêu trên vẫn còn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn ‘Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ’, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2013 và đưa ra ý kiến ngoại trừ liên quan đến các vấn đề nêu tại đoạn ‘ Cơ sở ý kiến của kiểm toán ngoại trừ’ nêu trên.

**VI.2. Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán**

**a. Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

(Đơn vị tính: đồng  
)

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.151.901.392.903</b>	<b>1.966.402.019.478</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	39.666.896.222	191.186.239.772
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	135.453.831.455	351.383.933.980

*Meli*

*Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)*  
*Báo cáo thường niên 2013*

4	Hàng tồn kho	905.974.488.694	1.374.741.997.515
5	Tài sản ngắn hạn khác	70.806.176.532	49.089.848.211
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>911.289.497.563</b>	<b>690.423.641.985</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	199.108.252.361	4.633.333.333
2	Tài sản cố định	479.162.705.950	455.901.324.258
	- Tài sản cố định hữu hình	93.083.736.325	26.601.232.711
	- Tài sản cố định vô hình	22.530.420.016	75.538.168.394
	- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	363.548.549.609	353.761.923.153
3	Bất động sản đầu tư	63.434.069.889	55.434.993.474
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	68.729.070.000	68.610.230.000
5	Lợi thế thương mại	-	-
6	Tài sản dài hạn khác	100.855.399.363	105.843.760.920
<b>A</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2.063.190.890.466</b>	<b>2.656.825.661.463</b>
<b>IV</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>1.058.939.009.895</b>	<b>1.529.322.677.350</b>
1	Nợ ngắn hạn	757.670.748.415	1.261.894.947.775
2	Nợ dài hạn	301.268.261.480	267.427.729.575
<b>V</b>	<b>Nguồn vốn</b>	<b>868.346.685.625</b>	<b>1.005.809.272.150</b>
1	Vốn chủ sở hữu	868.346.685.625	1.005.809.272.150
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

	- Cổ phiếu quỹ	(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
	- Các quỹ	23.458.924.626	23.458.924.626
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(147.245.753.081)	(9.783.166.556)
<b>VI</b>	<b>Lợi ích cổ đông thiểu số</b>	<b>135.905.194.946</b>	<b>121.693.711.963</b>
<b>B</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2.063.190.890.466</b>	<b>2.656.825.661.463</b>

**b. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất:**

Đơn vị tính: đồng

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	495.461.284.697	444.309.926.153
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	20.435.486.637	144.950.784.141
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ [3] = [1] - [2]	475.025.798.060	299.359.142.012
4	Giá vốn hàng bán	469.031.846.464	291.013.201.880
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ [5] = [3] - [4]	5.993.951.596	8.345.940.132
6	Doanh thu hoạt động tài chính	4.180.405.516	5.732.780.028
7	Chi phí tài chính	69.768.415.002	30.797.398.619
8	Chi phí bán hàng	9.878.432.457	3.789.190.074
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	46.439.097.846	19.534.329.509
10	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [10] = [5] + [6] - [7] - [8] - [9]	(115.911.588.193)	(40.042.198.042)
11	Thu nhập khác	8.788.600.858	52.833.198.180
12	Chi phí khác	31.246.998.830	14.944.696.839
13	Lợi nhuận khác [13] = [11] - [12]	(22.458.397.972)	37.888.501.341
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước	(138.369.986.165)	(2.153.696.701)

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

	<b>thuế [14] = [10] + [13]</b>		
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(444.195.739)
16	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp [16] = [14] - [15]</b>	<b>(138.369.986.165)</b>	<b>(2.597.892.440)</b>
	Phân bổ cho		
	<i>Cổ đông thiểu số</i>	<i>(1.213.517.017)</i>	<i>(1.272.319.156)</i>
	<i>Cổ đông của Công ty</i>	<i>(137.156.469.148)</i>	<i>(1.325.573.284)</i>

**c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:**

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>(138.369.986.165)</b>	<b>(2.153.696.701)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	9.511.916.315	4.843.275.148
- Các khoản dự phòng	03	22.507.906.090	(2.132.890.001)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	15.288.206.365	(5.732.358.485)
- Chi phí lãi vay	06	69.887.255.002	29.583.614.629
<b>3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>(21.174.702.393)</b>	<b>24.407.944.590</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(31.746.146.229)	(139.014.208.345)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	286.635.295.064	175.058.546.720
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(321.700.942.052)	14.879.352.311
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	21.034.913.451	6.714.896.835
- Tiền lãi vay đã trả	13	(40.905.672.289)	(13.173.126.212)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-



**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.518.828.336	2.268.287.226
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(15.554.966.751)	(2.647.830.705)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(121.893.392.863)</b>	<b>68.493.862.420</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(10.126.619.956)	(11.810.478.488)
2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	131.320.000.000	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	11.984.160.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	(3.828.871.989)	5.182.175.288
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>117.364.508.055</b>	<b>5.355.856.800</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	526.525.827	187.597.443.679
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(147.475.153.219)	(89.962.760.285)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(41.831.350)	(1.318.893.350)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(146.990.458.742)</b>	<b>96.315.790.044</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(151.519.343.550)</b>	<b>170.165.509.264</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>191.186.239.772</b>	<b>21.020.730.508</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá	61	-	-

hối đoái quy đổi ngoại tệ			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	39.666.896.222	191.186.239.772

**d. Phân thuyết minh:**

**1. THÔNG TIN KHAI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng và Đô thị Dầu khí (gọi tắt là “Công ty mẹ”) và ba công ty con, cụ thể như sau:

**Công ty mẹ**

Công ty mẹ được thành lập tại Việt Nam theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 cấp ngày 29 tháng 10 năm 2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty được thành lập trên cơ sở chuyển đổi Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng phía Nam thành Công ty cổ phần theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24 tháng 5 năm 2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31 tháng 8 năm 2007 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là PTL.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 110 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 117 người).

Trụ sở chính của Công ty mẹ đặt tại số 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty mẹ có một chi nhánh để quản lý bất động sản, vệ sinh nhà cửa và các công trình khác, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Chi nhánh được đặt tại cùng tòa nhà trên.

**Các công ty con**

Công ty có các công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long, Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309612230 cấp ngày 27 tháng 11 năm 2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú tại số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty mẹ đã góp 157.325.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 157.325.000.000 đồng) trong tổng số vốn điều lệ 175.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú, tương đương với 89,9% quyền sở hữu và quyền kiểm soát của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310275607 cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng

Long tại số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Công ty đăng ký góp 399.500.000.000 đồng trong tổng số vốn điều lệ 500.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long, tương đương với 79,9% quyền sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty mẹ đã góp 350.504.480.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 350.504.480.000 đồng) trong tổng số vốn điều lệ đăng ký tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sông Hồng) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4200734936 cấp ngày 02 tháng 02 năm 2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang tầng 06, Số 02 Lê Thành Phương, Phường Phương Sài, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang là 315.425.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 196.150.000.000 đồng tương đương với 62,19% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty mẹ đã góp 200.387.520.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 200.387.520.000 đồng).

### **Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty mẹ và các công ty con như sau:

- 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.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

**Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định**

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp**

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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 do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm 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 các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn 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 hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phân vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. 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 (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phân vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty mẹ trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

### **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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản ký quỹ, ký cược và đầu tư dài hạn.

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả.

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### **Dự phòng nợ phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho thể hiện chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án với mục đích xây dựng để bán trong phạm vi kinh doanh của Công ty và được phân loại là tài sản ngắn hạn. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí đền bù, chi phí giải tỏa, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

284087  
CÔNG TY  
PHẦN  
HẠ TẦNG  
ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ  
HỒ CHÍ MINH

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 - 25
Phương tiện vận tải	04 - 08
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Tài sản cố định khác	04

#### **Thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị sổ sách của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, các phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là ba năm.

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

#### **Các khoản đầu tư dài hạn khác**

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh với tỉ lệ sở hữu nhỏ hơn 20% vốn điều lệ.

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí

liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản đầu tư dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận theo số tiền thực góp theo thỏa thuận của hợp đồng.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

#### **Các khoản trả trước dài hạn**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### Doanh thu bán hàng

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Ngoại tệ**



Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

#### **Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



**Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland)**  
**Báo cáo thường niên 2013**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

**Báo cáo tài chính năm 2013 riêng và hợp nhất được kiểm toán được công bố tại địa chỉ : [www.petroland.com.vn](http://www.petroland.com.vn)**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2014*



