

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**



**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 24

Handwritten notes and stamps on the right margin, including a circular stamp with the text "CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ" and some illegible text.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quý Hưng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/11/2012)
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 14/11/2012)
Ông Thiệu Quang Quyền	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Sinh Kiên	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 17/04/2012)
Ông Cẩm Anh Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 17/04/2012)

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Thân Thế Sơn	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 30/07/2012)
Ông Nguyễn Quý Hưng	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/07/2012)
Ông Nguyễn Thái Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Phương Hoa	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

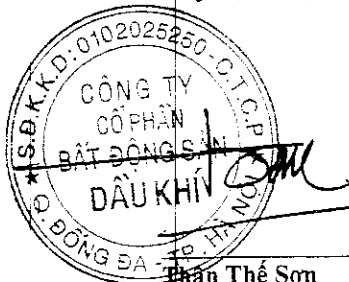
Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc ,



**Thân Thế Sơn**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2013

Số: 985/VACO/BCKT.NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN****Về Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí****Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là báo cáo tài chính) của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27/03/2013 từ trang 03 đến trang 24. Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

**Cơ sở của ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến chấp nhận toàn phần**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Đức Tiến  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0517/KTV  
Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2013

Chữ Mạnh Hoan  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1403/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

**MẪU B 01 - DN**  
Đơn vị tính: VND

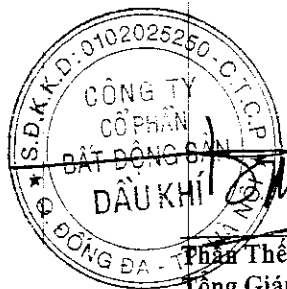
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>80.333.026.013</b>	<b>99.097.474.182</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>3.275.223.829</b>	<b>3.158.202.383</b>
1. Tiền	111		3.275.223.829	3.158.202.383
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	2.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>10.085.816.254</b>	<b>17.737.304.447</b>
1. Phải thu khách hàng	131	5	6.300.000.000	10.000.000.000
2. Trả trước cho người bán	132	6	2.749.726.466	5.384.084.825
3. Các khoản phải thu khác	135	7	1.036.089.788	2.353.219.622
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>65.397.217.823</b>	<b>71.370.770.158</b>
1. Hàng tồn kho	141		65.397.217.823	71.370.770.158
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.574.768.107</b>	<b>4.831.197.194</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19.731.857	19.938.335
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		372.927.550	2.272.425.192
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	1.182.108.700	2.538.833.667
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =220+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>53.051.608.663</b>	<b>42.440.180.196</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>39.379.831.745</b>	<b>28.765.231.114</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	727.317.934	1.209.775.171
- Nguyên giá	222		3.272.216.950	3.272.216.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.544.899.016)	(2.062.441.779)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	24.486.302
- Nguyên giá	228		120.200.000	120.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(120.200.000)	(95.713.698)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	38.652.513.811	27.530.969.641
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>13.626.346.275</b>	<b>13.626.346.275</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258	13	13.626.346.275	13.626.346.275
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>45.430.643</b>	<b>48.602.807</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	45.430.643	48.602.807
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>133.384.634.676</b>	<b>141.537.654.378</b>



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**MẪU B 02 – DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2012	2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	20	34.405.026.727	13.636.363.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		34.405.026.727	13.636.363.636
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	21.790.585.510	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		12.614.441.217	13.636.363.636
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	89.995.757	3.185.606.706
7. Chi phí bán hàng	24		179.587.496	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.869.178.166	4.001.167.932
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		7.655.671.312	12.820.802.410
10. Thu nhập khác	31		1.150.000	-
11. Chi phí khác	32		-	1.022.068
12. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40		1.150.000	(1.022.068)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.656.821.312	12.819.780.342
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	1.914.205.328	3.160.225.602
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		5.742.615.984	9.659.554.740
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	574	966



Phan Thế Sơn  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2013

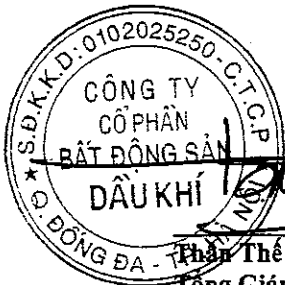
Đoàn Vũ Tiên  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Ngọc  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**MẪU B 03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	7.656.821.312	12.819.780.342
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	2	506.943.539	510.205.064
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(89.995.757)	(3.185.606.706)
Chi phí lãi vay	6	396.983.725	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	8.470.752.819	10.144.378.700
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	10.355.560.802	(6.266.386.826)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	5.973.552.335	(48.292.524.057)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(18.650.980.272)	21.621.381.540
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	3.378.642	239.520.186
Tiền lãi vay đã trả	13	(21.567.058)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(750.850.229)	(136.158.479)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	544.975.393	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(642.786.173)	(309.195.221)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	5.282.036.259	(22.998.984.157)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(11.121.544.170)	(6.534.617.861)
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.000.000.000)	(209.304.346.275)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.000.000.000	236.678.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	89.995.757	3.185.606.706
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(9.031.548.413)	24.024.642.570
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	10.866.533.600	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(7.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.866.533.600	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	117.021.446	1.025.658.413
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.158.202.383	2.132.543.970
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	3.275.223.829	3.158.202.383



Phan Thế Sơn  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2013

Đoàn Vũ Tiến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Ngọc  
Người lập biểu



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013617 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/08/2006, Giấy chứng nhận thay đổi lần 06 ngày 01 tháng 08 năm 2012; Vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng; Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

Cổ đông sáng lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

- Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) đầu tư 30.000.000.000 đồng, tương đương 3.000.000 cổ phần.
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam đầu tư 30.000.000.000 đồng, tương đương 3.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 34 người (tại ngày 31/12/2011 là 42 người).

#### **Ngành nghề kinh doanh**

- Đầu tư; xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Dịch vụ môi giới bán nhà;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; Tư vấn quản lý và điều hành các dự án đầu tư xây dựng;
- Tư vấn kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng; Thẩm định dự án và dự toán công trình, thí nghiệm, kiểm nghiệm, đánh giá chất lượng vật tư, thiết bị trong lĩnh vực xây dựng; Tư vấn, lập hồ sơ dự thầu, đấu thầu trong lĩnh vực xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Giáo dục, đào tạo phổ thông, đại học và sau đại học; Dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ khách du lịch; dịch vụ ăn uống giải khát; Tổ chức thực hiện các hoạt động văn hóa, thể thao, biểu diễn nghệ thuật, vui chơi giải trí;
- Trang trí nội, ngoại thất công trình xây dựng; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; trang trí thiết bị nội, ngoại thất, linh kiện, phụ tùng ô tô và xe máy các loại; Kinh doanh thiết bị đồ dùng văn phòng, hàng tiêu dùng, thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông, đồ dùng cá nhân, gia đình, hàng thủ công mỹ nghệ; Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa; Ủy thác xuất nhập khẩu; Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.

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

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan.

#### **Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

Trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Nhật ký chung.

**Các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) đầu tư 24.900.000.000 đồng, tương đương 2.490.000 cổ phần và nắm giữ 24,9% vốn điều lệ tại Công ty.
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam đầu tư 14.655.000.000 đồng, tương đương 1.465.500 cổ phần và nắm giữ 14,66% vốn điều lệ của Công ty.
- Các cổ đông.
- Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

**3. 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:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu 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 về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Số liệu thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*Công nợ 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. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

**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 thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

025  
CỘ  
CH NH  
KIẾ  
V  
1/10

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Dự phòng 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 phải 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 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**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. 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:

Số năm khấu hao (năm)

Phương tiện vận tải	7
Thiết bị quản lý	3

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

Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tỷ lệ khấu hao cụ thể hàng năm như sau:

Số năm khấu hao (năm)

Phần mềm máy tính	3
-------------------	---

**Chi phí xây dựng cơ bản**

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.

**Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ 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 hai năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Đầu tư dài hạn khác**

Bao gồm các khoản đầu tư sau đây:

- Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phần vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Dầu khí, Công ty CP Phát triển nhân lực Thương mại và Dịch vụ Viwaseen với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần, khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc. Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO đã được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh. Công ty xác định đây là khoản đầu tư dài hạn.
- Công ty đang theo dõi giá trị tiền chuyển tiền góp vốn đầu tư Liên doanh để cùng xây dựng Dự án - theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn khi vốn góp thực tế của Công ty tại các công ty nhận đầu tư lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tỷ lệ trích lập dựa trên tỷ lệ giữa số vốn đầu tư của công ty và tổng số vốn góp thực tế của các bên vào đơn vị nhận đầu tư.

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc dựa trên số vốn góp thực tế của chủ sở hữu;

Lợi nhuận được phân phối theo các quy định tại Điều lệ của Công ty và nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông.

**Ghi nhận doanh thu**

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

- (a) Doanh nghiệp 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) Doanh nghiệp 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) Doanh nghiệp 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 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ 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 của Bảng Cân đối kế toán; và
- (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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**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 khi phát sinh.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Công ty có nghĩa vụ phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế. Số thuế hiện tại phải trả 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và cũng không bao gồm các khoản thu nhập không chịu thuế và chi phí 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 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 kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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.

Tại ngày 31/12/2012, Công ty không ghi nhận khoản thuế thu nhập hoãn lại do các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập là không trọng yếu.

Việc xác định thuế thu nhập 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Tiền mặt	345.587.286	1.968.692.473
Tiền gửi ngân hàng	2.929.636.543	1.189.509.910
<b>Cộng</b>	<b><u>3.275.223.829</u></b>	<b><u>3.158.202.383</u></b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Các đối tác liên quan (i)	6.300.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.300.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000.000</u></b>

Ghi chú (i) Phải thu khách hàng là số tiền phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hoà Bình.

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt nam	1.105.488.900	1.105.488.900
Mai Hồng Sen	559.405.600	559.405.600
Công ty CP tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	366.634.800
Các đối tượng khác	718.197.166	3.352.555.525
<b>Cộng</b>	<b><u>2.749.726.466</u></b>	<b><u>5.384.084.825</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	727.090.870	1.652.122.712
Phải thu ngắn hạn khác	308.998.918	287.541.354
Lãi phải thu	-	413.555.556
<b>Cộng</b>	<b><u>1.036.089.788</u></b>	<b><u>2.353.219.622</u></b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	65.397.217.823	71.370.770.158
<b>Cộng</b>	<b><u>65.397.217.823</u></b>	<b><u>71.370.770.158</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện của hàng tồn kho</b>	<b><u>65.397.217.823</u></b>	<b><u>71.370.770.158</u></b>

Chi tiết các chi phí các dự án đang thực hiện dở dang:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Chi phí dự án Khu nhà ở dầu khí Tân Thành (i)	56.888.443.041	62.933.131.487
Chi phí dự án Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình (ii)	7.496.248.883	7.281.223.883
Chi phí các dự án khác	1.012.525.899	1.156.414.788
<b>Cộng</b>	<b><u>65.397.217.823</u></b>	<b><u>71.370.770.158</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**8. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)**

Ghi chú

(i) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, việc chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí 16,349 m<sup>2</sup> trong lô đất Khu nhà ở dầu khí Tân Thành biên bản thỏa thuận 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008 đang được Công ty làm việc với cơ quan có thẩm quyền để được phê duyệt.

Theo biên bản thỏa thuận trên, Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí sẽ hoàn trả Công ty các chi phí chuẩn bị đầu tư, bao gồm chi phí nộp tiền đất công thổ. Tuy nhiên tại 31/12/2012, Công ty đang ghi nhận toàn bộ chi phí nộp tiền đất công thổ trị giá 4.091.509.586 đồng vào chi phí dự án Tân Thành.

(ii) Căn cứ hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011 ký giữa Công ty và một số cá nhân, Công ty sẽ bàn giao số tiền dưới 6 tỷ đồng mà Công ty bỏ ra để thực hiện dự án Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình cho Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình, trong đó, Công ty chịu 20% chi phí, Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình chịu 80% chi phí. Ngày 3/1/2012, Công ty và Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình đã ký biên bản bàn giao hồ sơ dự án trên. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiến hành thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình về số tiền cụ thể mỗi bên phải chịu. Do đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa xác định thu nhập, chi phí liên quan đến việc các chi phí mà Công ty đã bỏ ra của dự án trên.

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Phải thu tạm ứng (i)	1.181.888.700	1.986.463.667
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	220.000	552.370.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.182.108.700</u></b>	<b><u>2.538.833.667</u></b>

Ghi chú

(i): Số dư tạm ứng bao gồm phải thu các cán bộ công nhân viên đã nghỉ việc với số tiền 672.585.000 đồng. Công ty đang trong quá trình làm việc với các đối tượng cán bộ công nhân viên trên để thu hồi và có biện pháp xử lý phù hợp. Công ty tin tưởng là số tạm ứng này sẽ thu hồi được trong thời gian tới, cho nên không xem xét lập dự phòng phải thu khó đòi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 31/12/2011	2.882.589.527	389.627.423	3.272.216.950
Tăng trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 31/12/2012	2.882.589.527	389.627.423	3.272.216.950
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 31/12/2011	1.758.620.184	303.821.595	2.062.441.779
Khấu hao trong kỳ	412.084.009	70.373.228	482.457.237
Tại ngày 31/12/2012	2.170.704.193	374.194.823	2.544.899.016
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2011	1.123.969.343	85.805.828	1.209.775.171
Tại ngày 31/12/2012	711.885.334	15.432.600	727.317.934

Nguyên giá của thiết bị quản lý bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 285.230.124 đồng.

Công ty đã thế chấp phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2012 là 550.821.594 đồng để đảm bảo, thế chấp cho các khoản tiền vay ngân hàng.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 31/12/2011	120.200.000	120.200.000
Tăng trong kỳ	-	-
Tại ngày 31/12/2012	120.200.000	120.200.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 31/12/2011	95.713.698	95.713.698
Khấu hao trong năm	24.486.302	24.486.302
Tại ngày 31/12/2012	120.200.000	120.200.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 31/12/2011	24.486.302	24.486.302
Tại ngày 31/12/2012	-	-

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tại 01 tháng 01	27.530.969.641	19.637.639.513
Số tăng trong kỳ	11.121.544.170	7.893.330.128
Tại 31 tháng 12	38.652.513.811	27.530.969.641
<i>Chi tiết số dư cuối năm</i>		
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Dự án 97 Láng Hạ	29.768.908.523	20.572.139.352
Dự án 59,63 Huỳnh Thúc Kháng	8.883.605.288	6.958.830.289
	38.652.513.811	27.530.969.641



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu Khí IDICO (i)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển dịch vụ Dầu khí (ii)	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty cổ phần Phát triển nhân lực, Thương mại và Dịch vụ Wiwaseen (VIWAMEX) (iii)	1.500.000.000	1.500.000.000
Đầu tư dự án C1 Thành Công (iv)	5.626.346.275	5.626.346.275
<b>Cộng</b>	<u><b>13.626.346.275</b></u>	<u><b>13.626.346.275</b></u>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<u><b>13.626.346.275</b></u>	<u><b>13.626.346.275</b></u>

Ghi chú:

(i). Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu Khí IDICO, số cổ phiếu nắm giữ 400.000 cổ phiếu, chiếm 0,48% vốn điều lệ.

(ii) Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển dịch vụ Dầu khí số cổ phiếu nắm giữ là 250.000 cổ phiếu tương ứng 5% vốn Điều lệ.

(iii) Công ty là cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển nhân lực Thương mại và Dịch vụ Wiwaseen (VIWAMEX), số cổ phiếu nắm giữ là 150.000 cổ phiếu tương ứng 15% vốn điều lệ.

Ghi chú:

(iv) Góp vốn đầu tư - hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát xây dựng Dự án C1 Thành Công cùng Công ty Cổ phần Xây dựng Cienco1 theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1; Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về Hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ góp 39,2157%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận tương ứng.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<u>Năm 2012</u>	<u>Năm 2011</u>
	VND	VND
Tại 01 tháng 01	48.602.807	284.836.896
Số tăng trong kỳ	63.827.609	16.051.819
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	31.728.990	252.285.908
Kết chuyển sang CP xây dựng cơ bản	35.270.783	-
Tại 31 tháng 12	<u><b>45.430.643</b></u>	<u><b>48.602.807</b></u>

**15. VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Trường Đại học Thăng Long (i)	3.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (ii)	866.533.600	-
<b>Cộng</b>	<u><b>3.866.533.600</b></u>	<u><b>-</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**15. VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

Ghi chú: (i) Theo Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/06/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty. Số tiền ủy thác theo hợp đồng là 10.000.000.000 đồng. Trong năm 2012, Công ty đã trả cho Trường Đại học Thăng Long 7.000.000.000 đồng. Thời gian ủy thác 1 tháng, lãi suất ủy thác là 15%/năm. Tại 31/12/2012, hợp đồng ủy thác đã hết hạn, Hai bên đang thực hiện làm phụ lục gia hạn bổ sung. Mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm 2012, Công ty đã sử dụng số tiền này để thực hiện dự án Khu nhà ở dầu khí Tân Thành.

(ii). Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 272.12.054.889889.TD ngày 30/10/2012 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long. Khế ước nhận nợ số LD1230600429/TLO ngày 01/11/2012. Số tiền vay là: 866.533.600 đồng. Thời gian vay: 3 tháng. Lãi suất vay là 16%/năm. Mục đích vay: Thanh toán tiền tạm cư cho các hộ dân theo tiến độ thuộc dự án 97 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Tại 31/12/2012, giá trị còn lại của nhngng tài sản mang đi đảm bảo, thế chấp cho khoản vay trên là 550.821.594 đồng.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư & xây dựng cấp thoát nước	1.484.664.934	145.271.456
Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam	303.411.244	372.961.035
Công ty Cổ phần đầu tư nước và môi trường Việt Nam 6 (Viwaseen 6)	-	1.711.149.000
Các đối tượng khác	224.557.930	76.739.642
<b>Cộng</b>	<b><u>2.012.634.108</u></b>	<b><u>2.306.121.133</u></b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.187.422.222	3.024.067.123
Thuế thu nhập cá nhân	149.859.417	66.180.504
Tiền đất công thổ	4.091.509.586	-
<b>Cộng</b>	<b><u>8.428.791.225</u></b>	<b><u>3.090.247.627</u></b>

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	10.054.160	15.876.384
Bảo hiểm y tế	4.499.302	6.803.149
Bảo hiểm thất nghiệp	14.479.740	14.449.860
Các khoản phải trả, phải nộp khác (i)	11.481.190.233	2.810.900.234
<b>Cộng</b>	<b><u>11.510.223.435</u></b>	<b><u>2.848.029.627</u></b>

(i) Chi tiết số dư:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Cổ tức phải trả cho các cổ đông (i)	11.264.121.250	2.700.000.000
Các khoản phải trả khác	217.068.983	110.900.234
<b>Cộng</b>	<b><u>11.481.190.233</u></b>	<b><u>2.810.900.234</u></b>

Ghi chú: (i) Cổ tức được chia từ lợi nhuận để lại của năm 2011, theo tỷ lệ 8,2 %/vốn Điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 số 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2012.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 31/12/2010	100.000.000.000	67.905.368	3.036.323.948
Phân phối lợi nhuận trong năm	-	62.925.708	(320.575.768)
Lợi nhuận trong năm	-	-	9.659.554.740
Cổ tức cho cổ đông	-	-	(2.700.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	(51.545.161)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2011</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>130.831.076</b>	<b>9.623.757.759</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	5.742.615.984
Trích quỹ trong năm	-	482.977.737	-
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	(9.608.009.579)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	(110.617.246)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2012</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>613.808.813</b>	<b>5.647.746.918</b>

Ghi chú: (i) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 số 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2012. Cụ thể:

Chi trả cổ tức năm 2011	8.200.000.000
Trích quỹ dự phòng tài chính	482.977.737
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	925.031.842
	<b>9.608.009.579</b>

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 ngày 01/08/2012, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp như sau:

	Vốn thực tế góp			
	Tại ngày 31/12/2012		Tại ngày 31/12/2011	
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	24,900,000,000	24.90	24,900,000,000	24.90
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	14,655,000,000	14.66	14,655,000,000	14.66
Các cổ đông khác	60,445,000,000	60.45	60,445,000,000	60.45
<b>Tổng cộng</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>100</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>100</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Tình hình phát hành cổ phiếu**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10,000,000	10,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,000,000	10,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu):</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm 2012</u>	<u>Năm 2011</u>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Trong đó:		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	34.405.026.727	13.636.363.636
<b>Cộng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<u><u>34.405.026.727</u></u>	<u><u>13.636.363.636</u></u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<u><u>34.405.026.727</u></u>	<u><u>13.636.363.636</u></u>

Doanh thu trong năm là doanh thu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành.

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm 2012</u>	<u>Năm 2011</u>
	VND	VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	21.790.585.510	-
<b>Cộng</b>	<u><u>21.790.585.510</u></u>	<u><u>-</u></u>

Công ty đang tạm xác định giá vốn chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ban hành ngày 27 tháng 07 năm 2012.

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm 2012</u>	<u>Năm 2011</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	89.995.757	3.005.706.706
Cổ tức, Lợi nhuận được chia	-	179.900.000
<b>Cộng</b>	<u><u>89.995.757</u></u>	<u><u>3.185.606.706</u></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.656.821.312	12.819.780.342
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	(178.877.932)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	179.900.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	1.022.068
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>7.656.821.312</b>	<b>12.640.902.410</b>
Thuế suất thông thường	25%	25%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường</i>	<i>1.914.205.328</i>	<i>3.160.225.603</i>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.914.205.328</b>	<b>3.160.225.603</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.914.205.328</b>	<b>3.160.225.602</b>

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. 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.

**24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.742.615.984	9.659.554.740
<b>Lợi nhuận sau thuế phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>5.742.615.984</b>	<b>9.659.554.740</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	10.000.000	10.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>574</b>	<b>966</b>

**25. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - công ty cổ phần của Công ty CP Đô thị Sinh thái Hòa Bình, Công ty thực hiện góp 55% vốn Điều lệ của Công ty con, tương đương 1.650.000 cổ phần với giá trị 16,5 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty chưa góp vốn vào công ty con.

Theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ciencol, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về Hợp tác kinh doanh Dự án Phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ góp 39,2157%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận tương ứng. Giá trị vốn góp sẽ được chuyển từng phần theo Bảng phân chia chi phí được các bên xác nhận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**26. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

- Trong năm Công ty có các giao dịch và số dư chủ yếu sau với bên liên quan

	<u>Năm 2012</u>	<u>Năm 2011</u>
	VND	VND
<b>Lãi vay theo hợp đồng uỷ thác đầu tư</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	-	413.555.556
<b>Chi phí thuê văn phòng, trụ sở làm việc</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	336.253.265	368.705.356

- Số dư chủ yếu với các bên liên quan

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
<b>Các khoản phải thu</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	-	413.555.556
<b>Các khoản phải trả</b>		
<i>Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)</i>		
- Phải trả cổ tức	2.714.100.000	672.300.000
- Phải trả người bán	303.411.244	372.961.035
<i>Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam</i>		
- Phải trả cổ tức	1.597.395.000	395.685.000

- Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	<u>Năm 2012</u>	<u>Năm 2011</u>
	VND	VND
Lương, thu nhập Ban Giám đốc	640.646.511	867.205.065
Lương, thu nhập Hội đồng Quản trị	357.603.019	362.585.107
<b>Cộng</b>	<b>998.249.530</b>	<b>1.229.790.172</b>

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 15 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

02  
 CÔNG  
 CH  
 KIẾ  
 V  
 B

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Các khoản vay	3.866.533.600	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	3.275.223.829	3.158.202.383
Nợ thuần	591.309.771	(3.158.202.383)
Vốn chủ sở hữu	<u>106.261.555.731</u>	<u>109.754.588.835</u>
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,56%</u>	<u>-2,88%</u>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.275.223.829	3.158.202.383
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.336.089.788	12.353.219.622
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	2.000.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	13.626.346.275	13.626.346.275
Các khoản ký quỹ	220.000	552.370.000
<b>Tổng cộng</b>	<u>24.237.879.892</u>	<u>31.690.138.280</u>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	3.866.533.600	-
Phải trả người bán và phải trả khác	13.522.857.543	5.154.150.760
Chi phí phải trả	375.416.667	12.495.667.156
<b>Tổng cộng</b>	<u>17.764.807.810</u>	<u>17.649.817.916</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

***Rủi ro thị trường***

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

***Quản lý rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

***Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

***Quản lý rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty mua hàng hóa để phục vụ hoạt động kinh doanh, nên Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro hàng hóa bằng việc theo dõi và phân tích thông tin liên quan đến thị trường hàng hóa mà Công ty kinh doanh nhằm mục đích phục vụ cho thời điểm mua bán hàng hóa, kế hoạch kinh doanh và xác định định mức tồn kho hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa các rủi ro về hàng hóa.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

***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. Tình 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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. 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 chủ sở hữu [các cổ đông] cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>31/12/2012</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.275.223.829	-	3.275.223.829
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.336.089.788	-	7.336.089.788
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	13.626.346.275	13.626.346.275
Các khoản ký quỹ	220.000	-	220.000
<b>Cộng</b>	<b>10.611.533.617</b>	<b>13.626.346.275</b>	<b>24.237.879.892</b>
<b>31/12/2012</b>			
Các khoản vay	3.866.533.600	-	3.866.533.600
Phải trả người bán và phải trả khác	13.522.857.543	-	13.522.857.543
Chi phí phải trả	375.416.667	-	375.416.667
<b>Cộng</b>	<b>17.764.807.810</b>	<b>-</b>	<b>17.764.807.810</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(7.153.274.193)</b>	<b>13.626.346.275</b>	<b>6.473.072.082</b>

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>31/12/2011</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.158.202.383	-	3.158.202.383
Phải thu khách hàng và phải thu khác	12.353.219.622	-	12.353.219.622
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	13.626.346.275	13.626.346.275
Các khoản ký quỹ	552.370.000	-	552.370.000
<b>Cộng</b>	<b>18.063.792.005</b>	<b>13.626.346.275</b>	<b>31.690.138.280</b>
<b>31/12/2011</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	5.154.150.760	-	5.154.150.760
Chi phí phải trả	12.495.667.156	-	12.495.667.156
<b>Cộng</b>	<b>17.649.817.916</b>	<b>-</b>	<b>17.649.817.916</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>413.974.089</b>	<b>13.626.346.275</b>	<b>14.040.320.364</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**  
Số 52, phố Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu,  
Quận Đống Đa, Tp. Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**28. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán.



*Thần Thế Sơn*  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2013

*Đoàn Vũ Tiến*  
Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Bích Ngọc*  
Người lập biểu

**SAO Y BẢN CHÍNH**  
Ngày...11...tháng...4...năm...2013



*Dương Thị Lan Phương*  
TRƯỞNG PHÒNG TC - HC