

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 2013

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 24

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 CỦA BAN TỔNG 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG 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 Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Ông Thiệu Quang Quyến	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Sinh Kiên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Thân Thế Sơn	Tổng Giám đốc
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 hàng năm 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, 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. Trong việc lập các 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 xét 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và 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 19 tháng 03 năm 2014

Số: 113 /VACO/BCKT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 19/03/2014, từ trang 04 đến trang 24, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 của Công ty có còn 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. 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 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 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty không cung cấp được các bằng chứng thích hợp để xác định tuổi nợ và khả năng thu hồi các khoản công nợ của Công ty với tổng số tiền là 3.922.302.350 đồng. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính đầy đủ của giá trị khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2013 cũng như ảnh hưởng của chúng tới các số liệu khác được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

Trong năm, Công ty đã ghi nhận trước doanh thu tương ứng với số tiền thu theo tiến độ và hóa đơn đã lập liên quan đến các hợp đồng mua bán là 3.656.290.615 đồng; tuy nhiên, các dự án này chưa được chuyển giao sở hữu cho người mua (nhà đầu tư).

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 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.



Nguyễn Minh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN-ĐKHN Kiểm toán 0294-2013-156-1

Chử Mạnh Hoan
Kiểm toán viên
Số Giấy CN-ĐKHN Kiểm toán 1403-2013-156-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

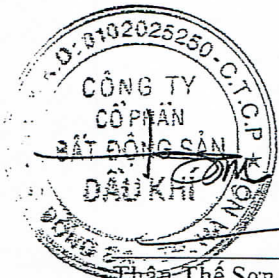
Mẫu B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số Thuyết		31/12/2013	01/01/2013
	minh			
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		71.606.840.235	80.333.026.013
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	445.990.549	3.275.223.829
1. Tiền	111		445.990.549	3.275.223.829
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.979.753.128	10.085.816.254
1. Phải thu khách hàng	131	6	2.500.180.950	6.300.000.000
2. Trả trước cho người bán	132	7	2.769.594.582	2.749.726.466
3. Các khoản phải thu khác	135	8	709.977.596	1.036.089.788
III. Hàng tồn kho	140	9	63.434.352.427	65.397.217.823
1. Hàng tồn kho	141		63.434.352.427	65.397.217.823
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.746.744.131	1.574.768.107
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9.645.014	19.731.857
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		403.423.212	372.927.550
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	1.333.675.905	1.182.108.700
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =220+250+260)	200		55.926.364.194	53.051.608.663
I. Tài sản cố định	220		41.492.574.438	39.379.831.745
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	314.704.226	727.317.934
- Nguyên giá	222		3.029.705.861	3.272.216.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.715.001.635)	(2.544.899.016)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		88.200.000	120.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(88.200.000)	(120.200.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	41.177.870.212	38.652.513.811
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		14.426.346.275	13.626.346.275
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	13	600.000.000	-
2. Đầu tư dài hạn khác	258	14	13.826.346.275	13.626.346.275
III. Tài sản dài hạn khác	260		7.443.481	45.430.643
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7.443.481	45.430.643
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		127.533.204.429	133.384.634.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số		Thuyết		31/12/2013	01/01/2013
		minh				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310)	300				24.435.057.263	27.123.078.945
I. Nợ ngắn hạn	310				24.435.057.263	27.123.078.945
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15			3.489.677.145	3.866.533.600
2. Phải trả người bán	312	16			2.194.785.221	2.012.634.108
3. Người mua trả tiền trước	313				50.000.000	230.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17			6.024.395.431	8.428.791.225
5. Phải trả người lao động	315				150.082.900	699.479.910
6. Chi phí phải trả	316				-	375.416.667
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18			12.526.116.566	11.510.223.435
B. NGUỒN VỐN (400=410)	400				103.098.147.166	106.261.555.731
I. Vốn chủ sở hữu	410	19			103.098.147.166	106.261.555.731
1. Vốn điều lệ	411				100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ dự phòng tài chính	418				896.196.158	613.808.813
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420				2.201.951.008	5.647.746.918
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440				127.533.204.429	133.384.634.676



Phan Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2014

Đoàn Vũ Tiến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Ngọc
Người lập biểu

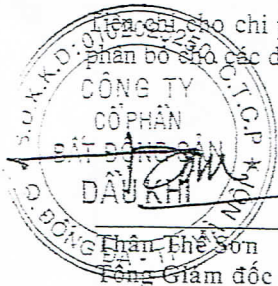
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

MÃU B 03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm	
		2013	2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1	(2.500.833.873)	7.656.821.312
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	2	410.824.398	506.943.539
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(9.626.549)	(89.995.757)
Chi phí lãi vay	6	4.937.015	396.983.725
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(2.094.699.009)	8.470.752.819
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	3.924.000.259	10.355.560.802
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	1.962.865.396	5.973.552.335
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.068.868.810	(18.650.980.272)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	49.863.315	3.378.642
Tiền lãi vay đã trả	13	(4.937.015)	(21.567.058)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.688.823.805)	(750.850.229)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	544.975.393
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	(642.786.173)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.217.137.951	5.282.036.259
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.879.141.325)	(11.121.544.170)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(800.000.000)	(2.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	4.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.626.549	89.995.757
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.669.514.776)	(9.031.548.413)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	489.677.145	10.866.533.600
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(866.533.600)	(7.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(376.856.455)	3.866.533.600
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(2.829.233.280)	117.021.446
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.275.223.829	3.158.202.383
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	445.990.549	3.275.223.829

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi cho chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 119.819.761 đồng là chi phí khấu hao phân bổ cho các dự án. Vì vậy, một khoản tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.



Đặng Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2014

Đoàn Vũ Tiến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Ngọc
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 60.000.000.000 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 31/12/2013 là 34 người (tại ngày 01/01/2013 là 34 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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 thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

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 Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính 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, tồn 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 Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá 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 lập báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

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

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.

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.

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.

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 gốc 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:

	Năm 2013 (số năm khấu hao)
Phương tiện vận tải	7
Thiết bị quản lý	3

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

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:

	Năm 2013 (số năm khấu hao)
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.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn khác được phân 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.

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

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 phân 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 phân 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.

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.

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

Thuế (Tiếp theo)

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 31/12/2013, 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tiền mặt	299.424.260	345.587.286
Tiền gửi ngân hàng	146.566.289	2.929.636.543
	<u>445.990.549</u>	<u>3.275.223.829</u>

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Các đối tác liên quan (i)	2.500.000.000	6.300.000.000
Các đối tượng khác	180.950	-
	<u>2.500.180.950</u>	<u>6.300.000.000</u>

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.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</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	<u>738.065.282</u>	<u>718.197.166</u>
	<u>2.769.594.582</u>	<u>2.749.726.466</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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	621.873.828	947.986.020
Các khoản phải thu khác	88.103.768	88.103.768
	<u>709.977.596</u>	<u>1.036.089.788</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	63.434.352.427	65.397.217.823
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện của hàng tồn kho	<u>63.434.352.427</u>	<u>65.397.217.823</u>

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Chi phí dự án Khu nhà ở dầu khí Tân Thành (i)	54.925.577.645	56.888.443.041
Chi phí dự án Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình (ii)	7.496.248.883	7.496.248.883
Chi phí các dự án khác	1.012.525.899	1.012.525.899
	<u>63.434.352.427</u>	<u>65.397.217.823</u>

Ghi chú:

- (i) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh toàn bộ chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án. Trong đó theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đang chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m² của dự án dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên. Theo biên bản thỏa thuận, 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 ngày 31/12/2013, 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 mà chưa thực hiện phân bổ cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí do hai bên chưa có thỏa thuận để xác định số tiền Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí phải hoàn trả cho Công ty. Việc bàn giao này chưa được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền liên quan. Số tiền 4.091.509.586 đồng này đối tác sẽ chuyển trả Công ty khi hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến chuyển nhượng. Khi đó Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và giá vốn liên quan đến việc chuyển nhượng này.
- (ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao chi phí 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. Cụ thể, Công ty chịu 20% chi phí, Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình chịu 80% chi phí. Ngày 03/01/2012, Công ty và Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình đã thực hiện ký biên bản bàn giao hồ sơ dự án trên. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2013, Công ty vẫn đang tiến hành thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Dầu khí Hòa Bình về số tiền chính xác mỗi bên phải chịu. Do đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa xác định doanh thu, chi phí liên quan đến việc bàn giao chi phí phát sinh của dự án này với số tiền là 7.496.248.883 đồng mà vẫn đang trình bày trên khoản mục chi phí sản xuất dở dang.

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 NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu tạm ứng (i)	1.333.455.905	1.181.888.700
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	220.000	220.000
	<u>1.333.675.905</u>	<u>1.182.108.700</u>

Ghi chú: (i) Số dư tạm ứng bao gồm các khoản phải thu của các cán bộ công nhân viên đã nghỉ việc với số tiền 1.093.585.000 đồng. Công ty đang trong quá trình làm việc với các cán bộ này để có biện pháp thu hồi hay xử lý phù hợp. Công ty tin tưởng là các khoản tạm ứng này sẽ thu hồi được trong thời gian tới cho nên chưa xem xét lập dự phòng phải thu khó đòi.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2013	2.882.589.527	389.627.423	3.272.216.950
Tăng trong năm	-	-	-
Phân loại sang chờ phân bổ (i)	-	(242.511.089)	(242.511.089)
Tại ngày 31/12/2013	<u>2.882.589.527</u>	<u>147.116.334</u>	<u>3.029.705.861</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2013	2.174.425.379	370.473.637	2.544.899.016
Khấu hao trong năm	393.459.922	17.364.476	410.824.398
Phân loại sang chờ phân bổ (i)	-	(240.721.779)	(240.721.779)
Tại ngày 31/12/2013	<u>2.567.885.301</u>	<u>147.116.334</u>	<u>2.715.001.635</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2013	<u>708.164.148</u>	<u>19.153.786</u>	<u>727.317.934</u>
Tại ngày 31/12/2013	<u>314.704.226</u>	<u>-</u>	<u>314.704.226</u>

Nguyên giá của thiết bị quản lý bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2013 là 614.394.637 đồng (tại ngày 01/01/2013 là 285.230.124 đồng).

Công ty đã thế chấp phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2013 là 232.886.097 đồng (tại ngày 01/01/2013 là 550.821.594 đồng) để đảm bảo, thế chấp cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Ghi chú: (i) Tài sản cố định giảm trong năm do phân loại lại theo hướng dẫn của Thông tư 45/TT-BTC ban hành ngày 25/04/2013.

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

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tại 01 tháng 01	38.652.513.811	27.530.969.641
Số tăng trong kỳ	3.998.960.996	11.121.544.170
Giảm khác trong kỳ	(1.473.604.595)	-
Tại 31 tháng 12	<u>41.177.870.212</u>	<u>38.652.513.811</u>

Chi tiết số dư cuối năm

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Dự án 97 Láng Hạ	31.904.638.857	29.768.908.523
Dự án 59,63 Huỳnh Thúc Kháng	9.273.231.355	8.883.605.288
	<u>41.177.870.212</u>	<u>38.652.513.811</u>

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Đầu tư vào Công ty CP Đô thị sinh thái Hòa Bình (i)	600.000.000	-
	<u>600.000.000</u>	<u>-</u>

Ghi chú: (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần của Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Hòa Bình, Công ty thực hiện góp 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Hòa Bình, tương đương 600.000 cổ phần với giá trị 6.000.000.000 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty chưa góp đủ vốn vào công ty liên kết.

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

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	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)	5.826.346.275	5.626.346.275
	<u>13.826.346.275</u>	<u>13.626.346.275</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
	<u>13.826.346.275</u>	<u>13.626.346.275</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. Mặc dù giá cổ phiếu này trên thị trường chứng khoán đang giảm tuy nhiên mục tiêu của Công ty là nắm giữ lâu dài và theo báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu Khí IDICO đang có lãi nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính nêu trên.
- (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. Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, do đó Công ty chưa có cơ sở xem xét trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính nêu trên.
- (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. Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, do đó Công ty chưa có cơ sở xem xét trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính nêu trên.
- (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 Ciencol 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. 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.

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trường Đại học Thăng Long (i)	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (ii)	489.677.145	866.533.600
	<u>3.489.677.145</u>	<u>3.866.533.600</u>

Ghi chú:

- (i) Theo hợp đồng vay dưới dạng 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, lãi suất ủy thác là 10%/năm. 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.
- (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 là 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 ngày 31/12/2013, giá trị còn lại của những tài sản mang đi đảm bảo, thế chấp cho khoản vay trên là 232.886.097 đồng.

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư & xây dựng cấp thoát nước	1.544.067.822	1.484.664.934
Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam	570.180.261	303.411.244
Các đối tượng khác	80.537.138	224.557.930
	<u><u>2.194.785.221</u></u>	<u><u>2.012.634.108</u></u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.708.225.267	4.187.422.222
Thuế thu nhập cá nhân	224.660.578	149.859.417
Tiền đất công thổ	4.091.509.586	4.091.509.586
	<u><u>6.024.395.431</u></u>	<u><u>8.428.791.225</u></u>

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	58.568.200	10.054.160
Bảo hiểm y tế	49.568.285	4.499.302
Bảo hiểm thất nghiệp	32.885.850	14.479.740
Các khoản phải trả, phải nộp khác (i)	12.167.278.207	11.481.190.233
	<u><u>12.526.116.566</u></u>	<u><u>11.510.223.435</u></u>

(i) Chi tiết số dư:

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Cổ tức phải trả cho các cổ đông (i)	11.264.121.250	11.264.121.250
Lãi phải trả	374.383.561	-
Các khoản phải trả khác	528.773.396	217.068.983
	<u><u>12.167.278.207</u></u>	<u><u>11.481.190.233</u></u>

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)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2012	100.000.000.000	130.831.076	9.623.757.759	109.754.588.835
Lợi nhuận trong năm	-	-	5.742.615.984	5.742.615.984
Trích quỹ trong năm	-	482.977.737	(482.977.737)	-
Phân phối lợi nhuận trong năm	-	-	(9.125.031.842)	(9.125.031.842)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	(110.617.246)	(110.617.246)
Số dư tại ngày 01/01/2013	100.000.000.000	613.808.813	5.647.746.918	106.261.555.731
Lợi nhuận trong năm	-	-	(2.500.833.873)	(2.500.833.873)
Trích quỹ trong năm (i)	-	282.387.345	(282.387.345)	-
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	(564.774.692)	(564.774.692)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	(97.800.000)	(97.800.000)
Số dư tại ngày 31/12/2013	100.000.000.000	896.196.158	2.201.951.008	103.098.147.166

Ghi chú: (i) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 số 21/NQ-DHĐCĐ ngày 15/05/2013. Cụ thể:

Trích quỹ dự phòng tài chính	282.387.345
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	564.774.692

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 31/12/2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp như sau:

	Vốn thực tế góp			
	Tại ngày 31/12/2013		Tại ngày 01/01/2013	
	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
Tổng cộng	100.000.000.000	100	100.000.000.000	100

Tình hình phát hành cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
	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
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu):	10.000	10.000

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

20. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.656.290.615	34.405.026.727
Cộng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>3.656.290.615</u>	<u>34.405.026.727</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>3.656.290.615</u>	<u>34.405.026.727</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 DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	3.192.612.006	21.790.585.510
	<u>3.192.612.006</u>	<u>21.790.585.510</u>

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

22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	-	114.217.428
Chi phí nhân công	1.123.883.210	3.451.048.789
Chi phí khấu hao TSCĐ	259.492.365	221.548.848
Chi phí dịch vụ mua ngoài	492.060.552	917.298.925
Chi phí bằng tiền khác	370.406.941	413.631.073
	<u>2.245.843.068</u>	<u>5.117.745.063</u>

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.500.833.873)	7.656.821.312
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	179.900.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	1.022.068
Thu nhập chịu thuế	<u>(2.500.833.873)</u>	<u>7.656.821.312</u>
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	1.914.205.328
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>-</u>	<u>1.914.205.328</u>

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.

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

24. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.500.833.873)	5.742.615.984
Lợi nhuận sau thuế phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.500.833.873)	5.742.615.984
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(250)	574

25. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - công ty cổ phần của Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Hòa Bình, Công ty thực hiện góp 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đô thị Sinh thái Hòa Bình, tương đương 600.000 cổ phần với giá trị 6.000.000.000 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty chưa góp đủ vốn vào công ty liên kết.

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, 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.

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:

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng, trụ sở làm việc		
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)	307.732.517	336.253.265

Số dư chủ yếu với các bên liên quan:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản phải trả		
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (Viwaseen)		
- Phải trả cổ tức	2.714.100.000	2.714.100.000
- Phải trả người bán	570.180.261	303.411.244
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam		
- Phải trả cổ tức	1.597.395.000	1.597.395.000

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

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lương...thu nhập Ban Tổng Giám đốc	800.389.429	998.249.530
	800.389.429	998.249.530

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

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).

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>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Các khoản vay	3.489.677.145	3.866.533.600
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	445.990.549	3.275.223.829
Nợ thuần	3.043.686.596	591.309.771
Vốn chủ sở hữu	103.098.147.166	106.261.555.731
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>2,95%</u>	<u>0,56%</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 4.

Các loại công cụ tài chính

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	445.990.549	3.275.223.829
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.210.158.546	7.336.089.788
Đầu tư tài chính dài hạn	14.426.346.275	13.626.346.275
Tổng cộng	<u>18.082.495.370</u>	<u>24.237.659.892</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.489.677.145	3.866.533.600
Phải trả người bán và phải trả khác	14.720.901.787	13.522.857.543
Chi phí phải trả	-	375.416.667
Tổng cộng	<u>18.210.578.932</u>	<u>17.764.807.810</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)

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

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 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. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong 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 tính 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)

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

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
31/12/2013	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	445.990.549	-	445.990.549
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.210.158.546	-	3.210.158.546
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	14.426.346.275	14.426.346.275
Cộng	3.656.149.095	14.426.346.275	18.082.495.370
31/12/2013			
Các khoản vay	3.489.677.145	-	3.489.677.145
Phải trả người bán và phải trả khác	14.720.901.787	-	14.720.901.787
Cộng	18.210.578.932	-	18.210.578.932
Chênh lệch thanh khoản thuần	(14.554.429.837)	14.426.346.275	(128.083.562)
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
01/01/2013	VND	VND	VND
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	-	-	-
Cộng	10.611.313.617	13.626.346.275	24.237.659.892
01/01/2013			
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
Cộng	17.764.807.810	-	17.764.807.810
Chênh lệch thanh khoản thuần	(7.153.494.193)	13.626.346.275	6.472.852.082

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng với tình hình phát triển của thị trường Bất động sản năm tới Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

27. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày khóa sổ đến thời điểm phát hành báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu và cần phải trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán.



Trần Thế Sơn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2014

Đoàn Vũ Tiên
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Bích Ngọc
Người lập biểu