

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**  
*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**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 ĐỘC LẬP            | 2 - 3        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 4 - 5        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 6            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ           | 7 - 8        |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 9 - 29       |

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Dầu khí (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 2012.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng Quản trị

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Ông Nguyễn Mạnh Cường | Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2012)     |
| Ông Nguyễn Trung Trí  | Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2012)   |
| Ông Hoàng Ngọc Suân   | Phó Chủ tịch                                     |
| Ông Nguyễn Đức Hoà    | Thành viên                                       |
| Ông Võ Văn Hạn        | Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2012)   |
| Ông Lê Quang Hào      | Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2012)   |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn   | Thành viên (miễn nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2012) |
| Ông Nguyễn Mạnh Tiến  | Thành viên (miễn nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2012) |

#### Ban Giám đốc

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Ông Võ Văn Hạn      | Giám đốc     |
| Ông Phạm Minh Kiệt  | Phó Giám đốc |
| Ông Khương Đình Tân | Phó Giám đốc |
| Ông Trần Minh Tân   | Phó Giám đốc |
| Ông Trần Quốc Huy   | Phó Giám đốc |

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban 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 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ban 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 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 Giám đốc,



**Võ Văn Hạn**  
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013

Số: 827 /Deloitte-AUDHN-RE

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với 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 kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2013, từ trang 4 đến trang 29. 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 báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

### Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện 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 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 thông tin trình bày 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 cách trình bày tổng quát của 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

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 tháng 12 năm 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, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến (Tiếp theo)

*Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính tới các vấn đề sau:*

Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2012, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm với số tiền là 54.035.187.550 VND, đồng thời phát sinh lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh là 139.875.177.458 VND, các yếu tố này gây nên sự lo ngại về khả năng tạo tiền của Công ty để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư quỹ khen thưởng, phúc lợi âm 4.917.824.644 VND (31 tháng 12 năm 2011: âm 3.851.208.699 VND) phản ánh các khoản tạm chi quỹ khen thưởng, phúc lợi trong kỳ kế toán nhưng chưa có nguồn bù đắp.



**Đặng Chí Dũng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0030/KTV

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 26 tháng 3 năm 2013  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Trần Huy Công**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0891/KTV

12501  
NG T  
HIỆM H  
OIT  
NA  
- TP.

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

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Đơn vị: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2012             | 31/12/2011<br>(Điều chỉnh lại) |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100 = 110+130+140+150) | <b>100</b> |             | <b>402.800.119.413</b> | <b>348.808.653.647</b>         |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>          | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>3.348.612.632</b>   | <b>6.131.044.800</b>           |
| 1. Tiền   | 111        |             | 3.348.612.632          | 4.932.044.800                  |
| 2. Các khoản tương đương tiền                         | 112        |             | -                      | 1.199.000.000                  |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                | <b>130</b> |             | <b>110.956.441.630</b> | <b>246.423.623.747</b>         |
| 1. Phải thu khách hàng                                | 131        |             | 76.547.896.480         | 157.841.786.491                |
| 2. Trả trước cho người bán                            | 132        |             | 3.939.230.834          | 53.058.335.968                 |
| 3. Các khoản phải thu khác                            | 135        | <b>6</b>    | 34.742.355.036         | 38.054.769.147                 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                 | 139        |             | (4.273.040.720)        | (2.531.267.859)                |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> | <b>7</b>    | <b>273.617.411.746</b> | <b>82.435.441.674</b>          |
| 1. Hàng tồn kho                                       | 141        |             | 273.617.411.746        | 82.435.441.674                 |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>150</b> |             | <b>14.877.653.405</b>  | <b>13.818.543.426</b>          |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                         | 151        |             | 372.839.302            | 1.271.548.170                  |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                | 152        |             | -                      | 3.189.747.958                  |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước           | 154        |             | 8.025.355.157          | 3.396.773.501                  |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                              | 158        | <b>8</b>    | 6.479.458.946          | 5.960.473.797                  |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200=220+240+250+260)    | <b>200</b> |             | <b>139.072.734.966</b> | <b>323.094.048.471</b>         |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                             | <b>220</b> |             | <b>95.078.540.522</b>  | <b>315.810.755.028</b>         |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                           | 221        | <b>9</b>    | 44.708.886.207         | 53.920.551.644                 |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 72.438.752.741         | 73.375.593.124                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                              | 223        |             | (27.729.866.534)       | (19.455.041.480)               |
| 2. Tài sản cố định vô hình                            | 227        | <b>10</b>   | 49.324.694.033         | 49.415.384.765                 |
| - Nguyên giá  | 228        |             | 49.554.703.657         | 49.554.703.657                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                              | 229        |             | (230.009.624)          | (139.318.892)                  |
| 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                    | 230        | <b>11</b>   | 1.044.960.282          | 212.474.818.619                |
| <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                        | <b>240</b> |             | <b>37.653.544.636</b>  | -                              |
| 1. Nguyên giá   | 241        | <b>12</b>   | 37.653.544.636         | -                              |
| <b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>250</b> |             | <b>5.400.000.000</b>   | <b>5.400.000.000</b>           |
| 1. Đầu tư dài hạn khác                                | 258        | <b>13</b>   | 5.400.000.000          | 5.400.000.000                  |
| <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>                       | <b>260</b> |             | <b>940.649.808</b>     | <b>1.883.293.443</b>           |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                          | 261        |             | 940.649.808            | 1.883.293.443                  |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>              | <b>270</b> |             | <b>541.872.854.379</b> | <b>671.902.702.118</b>         |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2012             | 31/12/2011<br>(Điều chỉnh lại) |
|--|------------|-------------|------------------------|--------------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>            | <b>300</b> |             | <b>385.835.630.126</b> | <b>556.618.568.349</b>         |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                            | <b>310</b> |             | <b>385.246.025.199</b> | <b>556.535.997.928</b>         |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                            | 311        | 14          | 148.424.299.829        | 101.750.301.204                |
| 2. Phải trả người bán                            | 312        |             | 132.949.069.398        | 153.919.063.453                |
| 3. Người mua trả tiền trước                      | 313        |             | 72.440.125.678         | 94.623.798.865                 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 314        | 15          | 12.361.561.966         | 6.741.697.037                  |
| 5. Phải trả người lao động                       | 315        |             | 6.849.767.115          | 5.171.681.840                  |
| 6. Chi phí phải trả                              | 316        |             | 8.867.312.146          | 6.848.624.796                  |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác    | 319        | 16          | 8.271.713.711          | 191.332.039.432                |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                     | 323        |             | (4.917.824.644)        | (3.851.208.699)                |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                            | <b>330</b> |             | <b>589.604.927</b>     | <b>82.570.421</b>              |
| 1. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                 | 336        |             | -                      | 82.570.421                     |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện                      | 338        |             | 589.604.927            | -                              |
| <b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>       | <b>400</b> |             | <b>156.037.224.253</b> | <b>115.284.133.769</b>         |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                         | <b>410</b> | <b>17</b>   | <b>156.037.224.253</b> | <b>115.284.133.769</b>         |
| 1. Vốn điều lệ                                   | 411        |             | 280.689.000.000        | 100.000.000.000                |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu                       | 413        |             | 6.126.552.489          | 6.126.552.489                  |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                         | 417        |             | 4.280.133.488          | 3.594.365.463                  |
| 4. Quỹ dự phòng tài chính                        | 418        |             | 3.867.169.237          | 3.769.202.376                  |
| 5. (Lỗ) lũy kế/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420        |             | (138.925.630.961)      | 1.794.013.441                  |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>         | <b>440</b> |             | <b>541.872.854.379</b> | <b>671.902.702.118</b>         |

*ngkanhuan*

*Phan*



Nguyễn Hoàng Anh Tuấn  
Người lập biểu

Phan Quốc Phương  
Kế toán trưởng

Trần Minh Tân  
Phó Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

**MẪU SỐ B 02-DN**  
 Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2012          | Năm 2011<br>(Điều chỉnh lại) |
|--|-------|-------------|-------------------|------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                          | 01    | 18          | 150.072.044.759   | 721.807.579.505              |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                    | 02    | 18          | -                 | (26.859.810)                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)    | 10    | 18          | 150.072.044.759   | 721.780.719.695              |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                            | 11    | 19          | 257.562.103.371   | 686.798.776.471              |
| 5. (Lỗ)/Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20    |             | (107.490.058.612) | 34.981.943.224               |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                   | 21    |             | 61.834.370        | 1.147.231.525                |
| 7. Chi phí tài chính   | 22    |             | 4.261.911.356     | 5.635.703.801                |
| Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23    |             | 4.258.967.356     | 5.589.018.108                |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 25    |             | 26.421.475.137    | 28.655.975.913               |
| 9. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-25} | 30    |             | (138.111.610.735) | 1.837.495.035                |
| 10. Thu nhập khác  | 31    |             | 883.925.452       | 541.394.099                  |
| 11. Chi phí khác   | 32    |             | 2.647.492.175     | 56.391.497                   |
| 12. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31-32)                               | 40    |             | (1.763.566.723)   | 485.002.602                  |
| 13. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)            | 50    |             | (139.875.177.458) | 2.322.497.637                |
| 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                   | 51    | 21          | -                 | 580.624.409                  |
| 15. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51)     | 60    |             | (139.875.177.458) | 1.741.873.228                |
| 16. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu                                  | 70    | 22          | (5.540)           | 174                          |

*ngkamtua*

*Phan*



Nguyễn Hoàng Anh Tuấn  
 Người lập biểu

Phan Quốc Phương  
 Kế toán trưởng

Trần Minh Tân  
 Phó Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Năm 2012          | Năm 2011<br>(Điều chỉnh lại) |
|---|-------|-------------------|------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |       |                   |                              |
| 1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế  | 01    | (139.875.177.458) | 2.322.497.637                |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>   |       |                   |                              |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 02    | 9.219.776.457     | 8.548.794.616                |
| - Các khoản dự phòng  | 03    | 1.741.772.861     | 2.181.395.720                |
| - (Lãi) từ hoạt động đầu tư   | 05    | (407.826.508)     | (1.078.631.658)              |
| - Chi phí lãi vay   | 06    | 4.258.967.356     | 5.589.018.108                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                    | 08    | (125.062.487.292) | 17.563.074.423               |
| - Thay đổi các khoản phải thu   | 09    | 102.423.047.855   | (18.454.860.030)             |
| - Thay đổi hàng tồn kho   | 10    | 33.982.184.200    | 77.629.393.735               |
| - Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (61.442.977.766)  | 75.699.013.050               |
| - Thay đổi chi phí trả trước  | 12    | 898.708.868       | 5.380.051.477                |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 13    | (4.258.967.356)   | (4.882.018.108)              |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 14    | (148.998.946)     | (4.780.553.639)              |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 16    | (425.697.113)     | (7.790.868.020)              |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh   | 20    | (54.035.187.550)  | 140.363.232.888              |
| <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    | 2.931.094.199     | (166.175.745.324)            |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 22    | 896.828.188       | 72.000.000                   |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi   | 27    | 61.834.370        | 1.147.231.525                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư   | 30    | 3.889.756.757     | (164.956.513.799)            |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |       |                   |                              |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                      | 31    | 689.000.000       | 298.019.108.696              |
| 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được   | 33    | 206.005.065.876   | (266.002.529.152)            |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34    | (159.331.067.251) |                              |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông   | 36    | -                 | (15.000.000.000)             |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính  | 40    | 47.362.998.625    | 17.016.579.544               |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm   | 50    | (2.782.432.168)   | (7.576.701.367)              |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm  | 60    | 6.131.044.800     | 13.707.746.167               |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm   | 70    | 3.348.612.632     | 6.131.044.800                |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu trong năm không bao gồm 180 tỷ VND góp vốn thông qua hình thức bù trừ công nợ phải trả. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 28.390.324.533 VND (năm 2011: 3.545.777.060 VND), là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

*ngkanluat*

Nguyễn Hoàng Anh Tuấn  
Người lập biểu

Ngày 26 tháng 3 năm 2013

*Phan Quốc Phương*

Phan Quốc Phương  
Kế toán trưởng



*Trần Minh Tân*

Trần Minh Tân  
Phó Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một 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 Phát triển Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000117 ngày 25 tháng 01 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 số 2000492299 ngày 24 tháng 5 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp. Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 là 280,689 tỷ VND, tương ứng với 28.068.900 cổ phần.

Chủ sở hữu (Công ty mẹ) của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Công ty mẹ là đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 441 (31 tháng 12 năm 2011: 522).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại; Tái chế phế liệu; Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Tư vấn hồ sơ thiết kế quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị; Tư vấn đầu tư xây dựng, bao gồm: khảo sát đo đạc địa hình, khảo sát địa chất công trình; Lập dự án đầu tư xây dựng; Tư vấn quản lý dự án, tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật, bản vẽ thi công - lập dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình; Thẩm tra hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình, thẩm tra dự toán quy hoạch xây dựng và dự toán chi phí các công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng; Tư vấn về đấu thầu; Giám sát khảo sát, thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị; Kiểm định chất lượng công trình; Tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Tư vấn về định giá giá xây dựng công trình, lập định mức, đơn giá xây dựng công trình; Chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị - nông thôn và dầu khí, bao gồm cả hợp đồng EPC và chia khóa trao tay; Tư vấn xây dựng đơn giá định mức chuyên ngành xây dựng dầu khí; Kinh doanh vật liệu xây dựng và san lấp mặt bằng xây dựng;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, các khu nhà ở, cao ốc văn phòng, khu thương mại, khu công nghiệp và kinh doanh du lịch; Đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh cảng sông, cảng biển;
- Khai thác hoạt động các dự án dầu khí, bao gồm cả kinh doanh sản phẩm dầu khí, hóa dầu, phân bón, hóa chất; Tầng trữ và vận chuyển xăng, dầu, khí hóa lỏng và các sản phẩm dầu khí; Chế tạo, lắp đặt và sản xuất kinh doanh thiết bị cơ khí phục vụ ngành dầu khí; Lắp đặt hệ thống thiết bị, thiết bị điều khiển, tự động hóa trong công nghiệp; Lắp đặt các hệ thống đường ống dẫn khí, đường dây tải điện; Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị xây dựng dầu khí, điện tử, thương mại và dịch vụ tổng hợp;
- Môi giới thương mại, xúc tiến thương mại, dịch vụ quảng cáo, dịch vụ cung cấp thông tin lên mạng;
- Kinh doanh bê tông trộn sẵn; Kinh doanh vận tải vật tư, hàng hoá, hành khách bằng đường bộ và đường thủy; Cho thuê máy móc và thiết bị chuyên dùng;
- Dịch vụ tổ chức các sự kiện; Quảng cáo và nghiên cứu thị trường; Khai thác và quản lý dịch vụ văn phòng; Dịch vụ bán lẻ; Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, văn phòng, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống; Quản lý, khai thác, duy tu bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới, khu dân cư tập trung về đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng công cộng; Cung cấp các dịch vụ nhà ở cao tầng; Dịch vụ vệ sinh môi trường; Quản lý khai thác dịch vụ thể thao; Đại lý xăng dầu; Giáo dục mầm non; Vận hành khai thác và xử lý chế biến các chất thải đô thị;
- Khảo sát, lập dự án thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình đo đạc và bản đồ; Xây dựng điểm tọa độ, độ cao địa chính; Đo vẽ thành lập bản đồ địa hình các tỷ lệ; Xây dựng cơ sở dữ liệu đo đạc và bản đồ; Thành lập bản đồ chuyên đề; Khảo sát, đo đạc công trình; Đo đạc thông số môi trường; thực hiện các dịch vụ về dự báo ô nhiễm môi trường, đánh giá tác động môi trường, lập quy hoạch, kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước thuộc lĩnh vực hoạt động của Công ty.

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

**MÃ SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một 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**

**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, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Trong năm 2012, Công ty có lưu chuyển tiền thuận từ hoạt động kinh doanh âm 54.035.187.550 VND, doanh thu từ hoạt động kinh doanh suy giảm lớn và đồng thời phát sinh lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 là 139.875.177.458 VND. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai, khả năng thu hồi được các khoản công nợ, chuyển nhượng được khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu và việc tiếp tục nhận được các khoản vay từ ngân hàng. Dựa trên kế hoạch kinh doanh trong năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty hoàn toàn có khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn trong năm 2013. Theo đó, Công ty đã lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục.

**Năm tài chính**

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

**3. 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, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban 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 Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giá 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, đầu tư dài hạn khác và tài sản tài chính khác.

**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 vay và chi phí phải trả.

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một 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 nhập trước, xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của các công trình đang thi công còn dang dở được xác định theo chi phí thực tế đã tập hợp trong năm sau khi trừ đi phần chi phí đã kết chuyển vào giá vốn theo tỷ lệ giữa doanh thu và khối lượng hoàn thành nghiệm thu.

**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:

|                               | <b>2012</b><br><b>(Số năm)</b> |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc        | 25                             |
| Máy móc, thiết bị             | 4 - 7                          |
| Phương tiện vận tải           | 6 - 8                          |
| Thiết bị quản lý              | 3 - 4                          |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 4                              |

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

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất và phần mềm kế toán được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau giao cho Công ty sử dụng vô thời hạn, do đó Công ty không trích khấu hao. Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính là 5 năm.

**Bất động sản đầu tư**

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một 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 trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản chi phí thuê hoạt động và khoản mua sắm công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định, được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 năm.

**Ghi nhận doanh thu**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành. Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng. Phần công việc phát sinh thêm, các khoản bồi thường và các khoản tiền thưởng được ghi nhận theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với phần chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà khả năng thu được là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng được ghi nhận là toàn bộ chi phí phát sinh trong năm. Khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng, khoản lỗ ước tính được ghi nhận ngay vào chi phí.

Đối với hoạt động xây lắp, doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ. Phần công việc hoàn thành trong kỳ được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá vốn từng công trình} = \frac{\text{Doanh thu từng công trình đã ghi nhận trong kỳ}}{\text{Sản lượng của công trình đã thực hiện trong kỳ}} \times \text{Tổng chi phí phát sinh từng công trình}$$

$$\text{Sản lượng của công trình đã thực hiện trong kỳ} = \text{Sản lượng dở dang đầu kỳ} + \text{Sản lượng phát sinh trong kỳ} - \text{Sản lượng dở dang cuối kỳ}$$

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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**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.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một 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)**

**Các khoản dự phòng**

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

**Thuế**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi tăng 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 tháng 12 năm 2012, Công ty không ghi nhận khoản thuế thu nhập hoãn lại nào do các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục của tài sản hoặc công nợ trên bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập là không trọng yếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có khoản lỗ lũy kế tính thuế chưa sử dụng là 138.925.630.961 VND. Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại do không chắc chắn về các khoản lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế sẽ hết hạn trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh.

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 một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ SỐ DƯ ĐẦU KỲ**

Căn cứ vào Biên bản kiểm toán ngày 18 tháng 10 năm 2012 về báo cáo tài chính năm 2011 của Kiểm toán Nhà nước, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2011 theo yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước. Cụ thể như sau:

| Chỉ tiêu                               | Mã số | 31/12/2011       |                  |                 | Tham chiếu |
|--|-------|------------------|------------------|-----------------|------------|
|  |       | Số đã báo cáo    | Số trình bày lại | Chênh lệch      |            |
|  |       | VND              | VND              | VND             |            |
| <b>Bảng cân đối kế toán</b>            |       |                  |                  |                 |            |
| 1. Phải thu khách hàng                 | 131   | 157.629.218.466  | 157.841.786.491  | 212.568.025     | (1)        |
| 2. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi  | 139   | (3.178.681.794)  | (2.531.267.859)  | 647.413.935     | (2)        |
| 3. Chi phí trả trước ngắn hạn          | 151   | 1.314.561.503    | 1.271.548.170    | (43.013.333)    | (3)        |
| 4. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 154   | 3.359.365.398    | 3.396.773.501    | 37.408.103      | (4)        |
| 5. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình | 222   | 71.107.287.852   | 73.375.593.124   | 2.268.305.272   | (5)        |
| 6. Hao mòn lũy kế                      | 223   | (19.427.317.749) | (19.455.041.480) | (27.723.731)    | (5)        |
| 7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang     | 230   | 214.743.123.891  | 212.474.818.619  | (2.268.305.272) | (5)        |
| 8. Phải trả người bán                  | 312   | 154.154.609.453  | 153.919.063.453  | (235.546.000)   | (6)        |
| 9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314   | 6.422.195.698    | 6.741.697.037    | 319.501.339     | (7)        |
| 10. Phải trả người lao động            | 315   | 5.191.188.800    | 5.171.681.840    | (19.506.960)    | (7)        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  | 420   | 1.031.808.821    | 1.794.013.441    | 762.204.620     | (7)        |

| Chỉ tiêu  | Mã số | Năm 2011         |                  |               | Tham chiếu |
|---|-------|------------------|------------------|---------------|------------|
|   |       | Số đã báo cáo    | Số trình bày lại | Chênh lệch    |            |
|   |       | VND              | VND              | VND           |            |
| <b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>   |       |                  |                  |               |            |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 01    | 721.722.398.810  | 721.807.579.505  | 85.180.695    | (1)        |
| 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp   | 11    | 687.034.322.471  | 686.798.776.471  | (235.546.000) | (6)        |
| 3. Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 25    | 29.232.652.784   | 28.655.975.913   | (576.676.871) | (7)        |
| 4. Thu nhập khác  | 31    | 422.524.839      | 541.394.099      | 118.869.260   | (7)        |
| 5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | 326.556.203      | 580.624.409      | 254.068.206   | (7)        |
| 6. Lợi nhuận sau thuế   | 60    | 979.668.608      | 1.741.873.228    | 762.204.620   | (7)        |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>   |       |                  |                  |               |            |
| 1. Khấu hao tài sản cố định   | 02    | 8.521.070.885    | 8.548.794.616    | 27.723.731    | (7)        |
| 2. Các khoản dự phòng   | 03    | 2.828.809.655    | 2.181.395.720    | (647.413.935) | (7)        |
| 3. Biến động các khoản phải thu   | 09    | (18.242.292.005) | (18.454.860.030) | (212.568.025) | (7)        |
| 4. Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 10    | 75.888.632.877   | 75.699.013.050   | (189.619.827) | (7)        |
| 5. Biến động chi phí trả trước  | 11    | 5.374.446.247    | 5.380.051.477    | 5.605.230     | (7)        |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ SỐ DƯ ĐẦU KỲ (Tiếp theo)**

Chi tiết một số điều chỉnh chủ yếu như sau:

- (1) Điều chỉnh tăng doanh thu, phải thu khách hàng ghi nhận thiếu trong năm 2011
- (2) Giảm dự phòng phải thu khó đòi do khoản công nợ có khả năng thu hồi và đã thu hồi
- (3) Phân bổ chi phí sửa chữa xe, bảo trì phần mềm, khắc phục sự cố trên hosting trong năm 2011
- (4) Tăng thuế và các khoản phải thu nhà nước do hạch toán chưa đúng
- (5) Tăng tài sản cố định từ chi phí đầu tư XD dở dang đối với trụ sở văn phòng công ty đã hoàn thành, sử dụng
- (6) Giảm do hạch toán trùng hai lần chi phí Trung tâm lưu trữ tài liệu
- (7) Ảnh hưởng của các bút toán trên

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

|                            | 31/12/2012           | 31/12/2011           |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | VND                  | VND                  |
| Tiền mặt                   | 277.859.992          | 1.248.743.867        |
| Tiền gửi ngân hàng         | 3.070.752.640        | 3.683.300.933        |
| Các khoản tương đương tiền | -                    | 1.199.000.000        |
|                            | <b>3.348.612.632</b> | <b>6.131.044.800</b> |

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                  | 31/12/2012            | 31/12/2011              |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                  | VND                   | (Điều chỉnh lại)<br>VND |
| Phải thu các đội xây dựng (i)    | 34.100.983.521        | 37.185.589.607          |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 641.371.515           | 869.179.540             |
|                                  | <b>34.742.355.036</b> | <b>38.054.769.147</b>   |

(i) Thể hiện số tiền chênh lệch giữa chi phí thực tế phát sinh tại các đội khi thi công xây dựng công trình và chi phí Công ty giao xuống các đội xây dựng. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản phải thu các đội xây dựng nêu trên chắc chắn sẽ được thu hồi trong năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

7. HÀNG TỒN KHO

|  | 31/12/2012             | 31/12/2011              |
|--|------------------------|-------------------------|
|  | VND                    | (Điều chỉnh lại)<br>VND |
| Nguyên liệu, vật liệu                                | 3.650.859.456          | 4.493.935.089           |
| Công cụ, dụng cụ                                     | 838.400.050            | 10.810.000              |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang                 | 42.070.719.613         | 77.621.623.773          |
| Thành phẩm   | 254.016.189            | 309.072.812             |
| Hàng hóa (i)   | 226.803.416.438        | -                       |
|  | <u>273.617.411.746</u> | <u>82.435.441.674</u>   |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                       | -                      | -                       |
| Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho | <u>273.617.411.746</u> | <u>82.435.441.674</u>   |

(i) Là giá trị hàng hóa bất động sản đầu tư "Khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu. Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp giá trị hàng hóa trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 226.803.416.438 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

|  | 31/12/2012           | 31/12/2011           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                | 17.325.000           | 375.000              |
| Tạm ứng cho cán bộ, công nhân viên (i) | 6.101.155.411        | 5.237.627.708        |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn               | 360.978.535          | 12.000.000           |
| Tài sản ngắn hạn khác                  | -                    | 710.471.089          |
|  | <u>6.479.458.946</u> | <u>5.960.473.797</u> |

(i) Số dư tạm ứng cho cán bộ, công nhân viên của Công ty chủ yếu là tạm ứng cho các đội xây dựng để thực hiện công trình. Đến thời điểm cuối năm, một số khoản tạm ứng đã được các đội hoàn chứng từ cho công ty, công ty đã ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tương ứng với phải trả.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**Số 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều  
Thành phố Cần Thơ, CHXHCN Việt Nam

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 một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>quản lý<br>VND | TSCĐ hữu<br>hình khác<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                  |                             |                               |                            |                              |                       |
| Tại ngày 01/01/2012           | 27.481.855.389                   | 14.508.455.709              | 27.015.581.676                | 4.186.842.914              | 182.857.436                  | 73.375.593.124        |
| Mua trong năm                 | -                                | 84.810.000                  | 54.199.818                    | 164.255.645                | -                            | 303.265.463           |
| Xây dựng cơ bản<br>hoàn thành | 164.990.875                      | -                           | -                             | -                          | -                            | 164.990.875           |
| Thanh lý, nhượng bán          | (628.285.073)                    | -                           | (624.795.238)                 | (152.016.410)              | -                            | (1.405.096.721)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2012</b>    | <b>27.018.561.191</b>            | <b>14.593.265.709</b>       | <b>26.444.986.256</b>         | <b>4.199.082.149</b>       | <b>182.857.436</b>           | <b>72.438.752.741</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                  |                             |                               |                            |                              |                       |
| Tại ngày 01/01/2012           | 2.593.133.478                    | 4.890.689.389               | 10.030.721.595                | 1.840.256.532              | 100.240.486                  | 19.455.041.480        |
| Kiểm hao trong năm            | 1.381.720.603                    | 2.324.630.741               | 4.420.855.156                 | 955.025.241                | 46.853.984                   | 9.129.085.725         |
| Thanh lý, nhượng bán          | (230.087.487)                    | -                           | (476.740.098)                 | (147.433.086)              | -                            | (854.260.671)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2012</b>    | <b>3.744.766.594</b>             | <b>7.215.320.130</b>        | <b>13.974.836.653</b>         | <b>2.647.848.687</b>       | <b>147.094.470</b>           | <b>27.729.866.534</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                  |                             |                               |                            |                              |                       |
| Tại ngày 31/12/2012           | 23.273.794.597                   | 7.377.945.579               | 12.470.149.603                | 1.551.233.462              | 35.762.966                   | 44.708.886.207        |
| Tại ngày 31/12/2011           | 24.888.721.911                   | 9.617.766.320               | 16.984.860.081                | 2.346.586.382              | 82.616.950                   | 53.920.551.644        |

Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp tòa nhà PVC-MEKONG và đất tại số 131 đường Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với tổng giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 60.406.129.986 VND (31 tháng 12 năm 2011: 58.400.000.000 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ.

Nguyên giá của tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.074.586.927 (năm 2011: 453.944.026 VND).

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Quyền sử dụng đất<br>VND | Phần mềm kế toán<br>VND | Cộng<br>VND    |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                         |                |
| Tại ngày 01/01/2012           | 49.101.250.000           | 453.453.657             | 49.554.703.657 |
| Tại ngày 31/12/2012           | 49.101.250.000           | 453.453.657             | 49.554.703.657 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                         |                |
| Tại ngày 01/01/2012           | -                        | 139.318.892             | 139.318.892    |
| Tăng trong năm                | -                        | 90.690.732              | 90.690.732     |
| Tại ngày 31/12/2012           | -                        | 230.009.624             | 230.009.624    |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                         |                |
| Tại ngày 31/12/2012           | 49.101.250.000           | 223.444.033             | 49.324.694.033 |
| Tại ngày 31/12/2011           | 49.101.250.000           | 314.134.765             | 49.415.384.765 |

Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp tòa nhà PVC-MEKONG và đất tại số 131 đường Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với tổng giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 60.406.129.986 VND (31 tháng 12 năm 2011: 58.400.000.000 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

|   | 2012<br>VND               | 2011<br>VND               |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Tại ngày đầu năm  | 212.474.818.619           | 54.709.151.151            |
| Tăng  | 51.552.831.446            | 160.629.894.177           |
| Kết chuyển sang tài sản cố định                                 | (164.990.875)             | (2.864.226.709)           |
| Kết chuyển sang Hàng hóa bất động sản đầu tư                    | (225.164.154.272)         | -                         |
| Kết chuyển sang bất động sản đầu tư                             | (37.653.544.636)          | -                         |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>  | <b>1.044.960.282</b>      | <b>212.474.818.619</b>    |
| <b>Chi tiết theo công trình</b>                                 | <b>31/12/2012<br/>VND</b> | <b>31/12/2011<br/>VND</b> |
| Khu phức hợp Thương mại, Khách sạn, Văn phòng cho thuê Bạc Liêu | -                         | 205.920.875.935           |
| Khác  | 1.044.960.282             | 6.553.942.684             |
|   | <b>1.044.960.282</b>      | <b>212.474.818.619</b>    |

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác trên đất theo Hợp đồng nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại địa chỉ Khu Dân cư Hưng Phú I (lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ gắn liền với đất, số phát hành BĐ 053084, số vào sổ cấp GCN: CT02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30 tháng 12 năm 2011 với giá trị 41.303.250.000 VND (bao gồm thuế giá trị gia tăng). Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

Đầu tư dài hạn khác thể hiện khoản đầu tư mua 450.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C với giá 12.000 VND/cổ phần theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 30 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Công ty chưa được cung cấp số liệu báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để làm cơ sở xác định khoản đầu tư này có bị suy giảm giá trị và Công ty có phải trích lập dự phòng giảm giá đầu tư hay không. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng phần lỗ (nếu có) Công ty phải gánh chịu của khoản đầu tư trên là không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2012             | 31/12/2011              |
|--|------------------------|-------------------------|
|  | VND                    | (Điều chỉnh lại)<br>VND |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau (i)            | 88.043.263.352         | 65.421.280.408          |
| Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ (ii) | 49.769.768.937         | 33.592.020.796          |
| Khác   | 10.611.267.540         | 2.737.000.000           |
|  | <b>148.424.299.829</b> | <b>101.750.301.204</b>  |

- i) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 234/CVHM-OCEANBANK/2012 ngày 25 tháng 10 năm 2012 với hạn mức vay là 160 tỷ VND, thời hạn cung cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, mức lãi suất được quy định theo từng lần giải ngân. Khoản vay này được dùng để bổ sung vốn lưu động của Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng: 1) quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với thửa đất có diện tích 2.812,2 m<sup>2</sup> tại phường 3, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu như đã trình bày tại Thuyết minh số 07; 2) quyền đòi nợ từ các hợp đồng kinh tế.
- ii) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 09/2011/HĐTDNH-TCĐK-CNCT ngày 11 tháng 7 năm 2011 và phụ lục hợp đồng hạn mức tín dụng số 02/PL/09/2011/HĐHMTD-TCĐK-CNCT ngày 05 tháng 7 năm 2012 với hạn mức vay là 130 tỷ VND, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất được quy định theo từng lần giải ngân. Khoản vay này được dùng để bổ sung vốn lưu động của Công ty. Khoản vay được bảo đảm bằng tòa nhà PVC MEKONG và quyền sử dụng đất tại số 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ như đã trình bày tại Thuyết minh số 09.

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                            | 31/12/2011            | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm  | 31/12/2012            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                            | Điều chỉnh lại<br>VND | VND                   | VND                  | VND                   |
| Thuế giá trị gia tăng      | 6.290.011.183         | 11.063.717.067        | 6.222.240.588        | 11.131.487.662        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 254.068.206           | -                     | 148.998.946          | 105.069.260           |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 96.908.282            | 1.515.420.685         | 614.434.111          | 997.894.856           |
| Các loại thuế khác         | 100.709.366           | 40.402.386            | 14.001.564           | 127.110.188           |
|                            | <b>6.741.697.037</b>  | <b>12.619.540.138</b> | <b>6.999.675.209</b> | <b>12.361.561.966</b> |

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

|   | 31/12/2012           | 31/12/2011              |
|---|----------------------|-------------------------|
|   | VND                  | (Điều chỉnh lại)<br>VND |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)               | -                    | 100.000.000.000         |
| Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - Công ty Cổ phần (i) | -                    | 80.000.000.000          |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác                      | 8.271.713.711        | 11.332.039.432          |
|   | <b>8.271.713.711</b> | <b>191.332.039.432</b>  |

(i) Thể hiện số thu tiền góp vốn điều lệ ứng trước cho Công ty theo kế hoạch tăng vốn lên 500 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐTDKCM-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2011 của Đại hội đồng Cổ đông. Các khoản ứng vốn này dùng để thanh toán các hạng mục dự án "Khu phức hợp Thương mại, Khách sạn, Văn phòng cho thuê Bạc Liêu" và đã được khấu trừ vào số tiền góp vốn điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - Công ty Cổ phần tại ngày 27 tháng 02 năm 2012.

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

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

MẪU SỐ 09-DN

**I. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

|   | Vốn điều lệ            |                      | Vốn khác của chủ sở hữu |                      | Quỹ đầu tư phát triển    |                        | Quỹ dự phòng tài chính |     | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế |     | Tổng cộng |
|---|------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----|---|-----|-----------|
|   | VND                    | VND                  | VND                     | VND                  | VND                      | VND                    | VND                    | VND | VND   | VND |           |
| Số dư tại ngày 01/01/2011                         | 100.000.000.000        | 6.126.552.489        | 955.715.523             | 2.559.959.047        | 18.867.508.172           | 128.509.735.231        |                        |     |   |     |           |
| Lợi nhuận trong năm                               | -                      | -                    | -                       | -                    | 1.741.873.228            | 1.741.873.228          |                        |     |   |     |           |
| Phân chia các quỹ (Giảm) khác                     | -                      | -                    | 2.638.649.940           | 1.209.243.329        | (3.800.292.398)          | 47.600.871             |                        |     |   |     |           |
| Trả cổ tức  | -                      | -                    | -                       | -                    | (15.075.561)             | (15.075.561)           |                        |     |   |     |           |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2012 (điều chỉnh lại)</b> | <b>100.000.000.000</b> | <b>6.126.552.489</b> | <b>3.594.365.463</b>    | <b>3.769.202.376</b> | <b>1.794.013.441</b>     | <b>115.284.133.769</b> |                        |     |   |     |           |
| (Lỗ) trong năm                                    | -                      | -                    | -                       | -                    | (139.875.177.458)        | (139.875.177.458)      |                        |     |   |     |           |
| Tăng do chủ sở hữu góp vốn                        | 180.689.000.000        | -                    | -                       | -                    | -                        | 180.689.000.000        |                        |     |   |     |           |
| Phân chia các quỹ (i)                             | -                      | -                    | 685.768.025             | 97.966.861           | (979.668.608)            | (195.933.722)          |                        |     |   |     |           |
| Tăng khác   | -                      | -                    | -                       | -                    | 135.201.664              | 135.201.664            |                        |     |   |     |           |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2012</b>                  | <b>280.689.000.000</b> | <b>6.126.552.489</b> | <b>4.280.133.488</b>    | <b>3.867.169.237</b> | <b>(138.925.630.961)</b> | <b>156.037.224.253</b> |                        |     |   |     |           |

(i) Phân phối lợi nhuận năm 2011 được thực hiện theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 5 năm 2012 của Đại hội đồng cổ đông, theo đó công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính và Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền tương ứng là 685.768.025 VND, 97.966.861 VND và 195.933.722 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**Số 31 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều  
Thành phố Cần Thơ, CHXHCN Việt Nam**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 một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 24 tháng 5 năm 2012, vốn điều lệ của Công ty là 280.689.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

|   | Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi |            | Vốn đã góp đến ngày 31/12/2012 |            |
|---|--|------------|--------------------------------|------------|
|   | VND  | %          | VND                            | %          |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam               | 150.000.000.000                                  | 53,44      | 150.000.000.000                | 53,44      |
| Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - Công ty Cổ phần | 100.000.000.000                                  | 35,63      | 100.000.000.000                | 35,63      |
| Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết Cà Mau                    | 2.500.000.000                                    | 0,89       | 2.500.000.000                  | 0,89       |
| Các cổ đông khác  | 28.189.000.000                                   | 10,04      | 28.189.000.000                 | 10,04      |
|   | <b>280.689.000.000</b>                           | <b>100</b> | <b>280.689.000.000</b>         | <b>100</b> |

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐTDKCM ngày 26 tháng 4 năm 2012, Đại hội đồng cổ đông Công ty quyết định thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ VND lên 500 tỷ VND bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:4 (cứ mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được mua thêm 04 cổ phần mới). Tại ngày 27 tháng 02 năm 2012, các cổ đông hiện hữu đã góp bổ sung 180.689.000.000 VND, theo đó nâng vốn điều lệ từ 100 tỷ VND lên 280,689 tỷ VND.

|  | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 28.068.900 | 10.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                  | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 28.068.900 | 10.000.000 |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu.

**18. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Năm 2012<br>VND        | Năm 2011<br>(Điều chỉnh lại)<br>VND |
|--|------------------------|-------------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 150.072.044.759        | 721.807.579.505                     |
| Doanh thu hoạt động xây lắp                            | 122.716.483.660        | 676.094.273.607                     |
| Doanh thu hoạt động tư vấn                             | 6.373.586.800          | 22.011.109.659                      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 12.194.507.554         | 13.791.621.681                      |
| Doanh thu hoạt động khác                               | 8.787.466.745          | 9.910.574.558                       |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                           | -                      | (26.859.810)                        |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>150.072.044.759</b> | <b>721.780.719.695</b>              |

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

|                           | Năm 2012<br>VND        | Năm 2011<br>VND        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 216.854.940.117        | 642.954.041.924        |
| Giá vốn hoạt động tư vấn  | 18.974.994.225         | 18.748.740.437         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ  | 9.798.034.605          | 15.075.514.749         |
| Giá vốn khác              | 11.934.134.424         | 10.020.479.361         |
|                           | <b>257.562.103.371</b> | <b>686.798.776.471</b> |

**20. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Năm 2012<br>VND        | Năm 2011<br>VND        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 74.747.471.967         | 476.357.151.593        |
| Chi phí nhân công                | 38.974.238.653         | 92.287.846.055         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.156.809.456          | 8.521.070.885          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 90.500.955.540         | 35.950.027.355         |
| Chi phí khác                     | 54.698.058.068         | 36.656.535.179         |
|                                  | <b>268.077.533.684</b> | <b>649.772.631.067</b> |

**21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|  | Năm 2012<br>VND   | Năm 2011<br>VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại |                   |                 |
| (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế                            | (139.875.177.458) | 2.322.497.637   |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế                    | -                 | -               |
| Thu nhập chịu thuế                                   | (139.875.177.458) | 2.322.497.637   |
| Thuế suất thông thường                               | 25%               | 25%             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                           | -                 | 580.624.409     |

**22. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|  | Năm 2012          | Năm 2011<br>(Điều chỉnh lại) |
|--|-------------------|------------------------------|
| (Lỗ)/lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)    | (139.875.177.458) | 1.741.873.228                |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) | 25.247.181        | 10.000.000                   |
| (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)                            | <b>(5.540)</b>    | <b>174</b>                   |



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**23. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Cam kết thuê**

|   | <u>Năm 2012</u><br><u>VND</u>   | <u>Năm 2011</u><br><u>VND</u>   |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí thuê hoạt động tối thiểu ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong năm  | 510.000.000                     | 405.000.000                     |
| Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau: |                                 |                                 |
|   | <u>31/12/2012</u><br><u>VND</u> | <u>31/12/2011</u><br><u>VND</u> |
| Trong vòng một năm  | 415.000.000                     | 425.000.000                     |
| Trong năm thứ hai   | 255.000.000                     | 155.000.000                     |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm   | 680.000.000                     | 270.000.000                     |
| Sau năm năm   | 99.000.000                      | 513.000.000                     |
|   | <u>1.449.000.000</u>            | <u>1.363.000.000</u>            |

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

- Theo Hợp đồng thuê đất số 135/2008/HĐTĐ/PVC-CM ngày 01 tháng 9 năm 2008, Công ty thuê 1 ha đất tại xã Hồ Thị Kỳ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau của Bà Nguyễn Thị Thu Vinh trong thời gian 10 năm kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2008. Tổng giá thuê từ năm thứ 1 đến năm thứ 5 là 540.000.000 VND (108.000.000 VND/năm). Giá thuê đất từ năm thứ 6 sẽ được thay đổi theo giá trị trường.
- Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 02/2009/HĐTĐ/PVC-CM ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty thuê đất với diện tích khoảng 2.450 m<sup>2</sup> tại số 32, ấp Tắc Thủ, xã Hồ Thị Kỳ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau của Ông Lê Trọng Trí trong thời gian 10 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tổng giá thuê từ năm thứ 1 đến năm thứ 5 là 135.000.000 VND (27.000.000 VND/năm). Giá thuê đất từ năm thứ 6 sẽ được thay đổi theo giá trị trường nhưng không quá 10%.
- Công ty thuê nhà tại 68/9 Ung Văn Khiêm, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ trong thời gian 2 năm kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2012 với đơn giá thuê nhà là 20.000.000 VND/tháng và không thay đổi trong suốt thời gian thuê.
- Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 15/1/2012/HĐTQSDĐ/PVC-Mekong ngày 14 tháng 03 năm 2012, Công ty thuê 2.000 m<sup>2</sup> tại xã Hồ Thị Kỳ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau của Ông Lê Trọng Trí trong thời hạn 5 năm kể từ ngày 14 tháng 4 năm 2012. Tổng giá thuê từ năm thứ 1 đến năm thứ 5 là 600.000.000 VND (120.000.000 VND/năm)

**Cam kết mua**

Ngày 19 tháng 4 năm 2012, Công ty ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại địa chỉ Khu Dân cư Hưng Phú I (lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ gắn liền với đất số phát hành BĐ 053084, số vào sổ cấp GCN :CT02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30 tháng 12 năm 2011 với giá trị 41.303.250.000 VND. Công ty đã thanh toán cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ 29 tỷ VND, giá trị còn lại 12.303.250.000 VND sẽ được thanh toán ngay sau khi bên bán bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty.

**Cam kết vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản bảo lãnh và hạn mức cho vay từ Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau và Tổng Công ty Cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ cho Công ty vẫn còn hiệu lực. Theo đó, Công ty đã và đang được cung cấp các khoản bảo lãnh và hạn mức cho vay với số tiền lần lượt là 160 tỷ VND và 130 tỷ VND.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**24. 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 các cổ đông 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 14 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và (Lỗ) lũy kế/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:

|   | 31/12/2012      | 31/12/2011      |
|---|-----------------|-----------------|
|   | VND             | VND             |
| Các khoản vay                             | 148.424.299.829 | 101.750.301.204 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3.348.612.632   | 6.131.044.800   |
| Nợ thuần                                  | 145.075.687.197 | 95.619.256.404  |
| Vốn chủ sở hữu                            | 156.037.224.253 | 115.284.133.769 |
| <b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b> | <b>0,93</b>     | <b>0,83</b>     |

**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 và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.

|                                      | Giá trị ghi sổ         |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | 31/12/2012             | 31/12/2011             |
|                                      | VND                    | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3.348.612.632          | 6.131.044.800          |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 107.017.210.796        | 193.365.287.779        |
| Đầu tư dài hạn                       | 5.400.000.000          | 5.400.000.000          |
| Tài sản tài chính khác               | 360.978.535            | 12.000.000             |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>116.126.801.963</b> | <b>204.908.332.579</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 148.424.299.829        | 101.750.301.204        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 139.610.200.587        | 164.836.066.782        |
| Chi phí phải trả                     | 8.867.312.146          | 6.848.624.796          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>296.901.812.562</b> | <b>273.434.992.782</b> |

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

*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 và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*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.

*Độ nhạy của lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định số dư tiền vay cuối năm là số dư tiền vay trong suốt năm tài chính, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì (lỗ) trước thuế/lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ thay đổi như sau:

|  | Tăng/(Giảm) số<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến (lỗ)<br>trước thuế/lợi<br>nhuận trước thuế<br>VND |
|--|-------------------------------|---|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 |                               |   |
| VND  | 200                           | (2.968.485.997)   |
| VND  | (200)                         | 2.968.485.997   |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 |                               |   |
| VND  | 200                           | (2.035.006.024)   |
| VND  | (200)                         | 2.035.006.024   |

*Quản lý rủi ro về giá*

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã đầu tư mua 450.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C với số tiền là 5.400.000.000 VND (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần). Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, 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.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**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 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. 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.

| 31/12/2012                           | <u>Dưới 1 năm</u>        | <u>Từ 1- 5 năm</u>   | <u>Tổng cộng</u>         |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|                                      | <u>VND</u>               | <u>VND</u>           | <u>VND</u>               |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3.348.612.632            | -                    | 3.348.612.632            |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 107.017.210.796          | -                    | 107.017.210.796          |
| Đầu tư dài hạn                       | -                        | 5.400.000.000        | 5.400.000.000            |
| Tài sản tài chính khác               | 360.978.535              | -                    | 360.978.535              |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>110.726.801.963</b>   | <b>5.400.000.000</b> | <b>116.126.801.963</b>   |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 139.610.200.587          | -                    | 139.610.200.587          |
| Chi phí phải trả                     | 8.867.312.146            | -                    | 8.867.312.146            |
| Các khoản vay                        | 148.424.299.829          | -                    | 148.424.299.829          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>296.901.812.562</b>   | <b>-</b>             | <b>296.901.812.562</b>   |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>(186.175.010.599)</b> | <b>5.400.000.000</b> | <b>(180.775.010.599)</b> |

  

| 31/12/2011                           | <u>Dưới 1 năm</u>       | <u>Từ 1- 5 năm</u>   | <u>Tổng cộng</u>        |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
|                                      | <u>VND</u>              | <u>VND</u>           | <u>VND</u>              |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 6.131.044.800           | -                    | 6.131.044.800           |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 193.365.287.779         | -                    | 193.365.287.779         |
| Đầu tư dài hạn                       | -                       | 5.400.000.000        | 5.400.000.000           |
| Tài sản tài chính khác               | 12.000.000              | -                    | 12.000.000              |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>199.508.332.579</b>  | <b>5.400.000.000</b> | <b>204.908.332.579</b>  |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 164.836.066.782         | -                    | 164.836.066.782         |
| Chi phí phải trả                     | 6.848.624.796           | -                    | 6.848.624.796           |
| Các khoản vay                        | 101.750.301.204         | -                    | 101.750.301.204         |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>273.434.992.782</b>  | <b>-</b>             | <b>273.434.992.782</b>  |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>(73.926.660.203)</b> | <b>5.400.000.000</b> | <b>(68.526.660.203)</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, công nợ tài chính lớn hơn tài sản tài chính với số tiền là 180.775.010.599 VND. Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Khả năng bù đắp phần thanh khoản thuần âm của Công ty phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai, khả năng thu hồi được các khoản công nợ, chuyển nhượng được khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu và việc tiếp tục nhận được các khoản vay từ ngân hàng. Dựa trên kế hoạch kinh doanh trong năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty hoàn toàn có khả năng xử lý vấn đề thiếu thanh khoản trong năm 2013.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**25. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

|   | Năm 2012<br>VND | Năm 2011<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Doanh thu</b>  |                 |                 |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam                                 | -               | 13.780.083.636  |
| Ban Quản lý dự án Khí Điện Đạm Cà Mau   | 14.109.753.986  | 414.978.643.286 |
| Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu                        | 10.011.089.270  | 35.733.417.286  |
| Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng - Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí | 57.749.142.922  | 21.462.891.630  |
| Công ty Cổ phần Sản xuất ống thép Dầu khí Việt Nam                            | 5.441.841.753   | 4.363.740.735   |
| Công ty TNHH MTV Phân bón Dầu khí Cà Mau                                      | 60.000.000      | -               |
| Công ty Cổ phần Bao bì Dầu khí Việt Nam                                       | -               | 61.296.447.273  |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí                             | -               | 64.144.344.247  |
| Tổng Công ty Phân bón và Hoá chất Dầu khí - CTCP                              | -               | 17.845.388.182  |
| Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ           | 1.927.731.861   | 1.891.691.588   |
| <b>Mua hàng, dịch vụ</b>  |                 |                 |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam                                 | -               | 5.869.372.569   |
| Tổng Công ty Công nghệ Năng lượng Dầu khí Việt Nam-CTCP                       | 918.601.545     | -               |
| Công ty Cổ phần Phân bón và Hóa chất Dầu khí Tây Nam Bộ                       | -               | 86.110.962      |
| Công ty Cổ phần PVI - Chi nhánh Cà Mau  | 252.000.000     | -               |
| <b>Chi phí khác</b>   |                 |                 |
| Ban QLDA cụm Khí-Điện-Đạm Cà Mau  | 1.406.729.135   | -               |
| <b>Chuyển giao tài sản cố định</b>  |                 |                 |
| Công ty Điện lực Dầu khí Cà Mau   | 481.485.462     | -               |
| <b>Nhận vốn góp</b>   |                 |                 |
| Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam                                 | 100.000.000.000 | -               |
| Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí                                     | 80.000.000.000  | -               |
| <b>Chi phí sử dụng nhãn hiệu</b>  |                 |                 |
| Tập đoàn Dầu khí Việt Nam   | 1.369.728.196   | -               |
| <b>Chi trả cổ tức</b>   |                 |                 |
| Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam                                 | -               | 7.500.000.000   |
| Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam  | -               | 2.730.300.000   |
| Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí                                     | -               | 3.000.000.000   |
| <b>Thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong năm</b>                         |                 |                 |
| Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác                                      | 1.419.438.900   | 2.179.780.000   |

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**25. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Số dư với các bên liên quan:

|  | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Các khoản phải thu</b>  |                   |                   |
| Ban Quản lý dự án Khí Điện Đạm Cà Mau                                    | 7.399.288.246     | 38.813.757.444    |
| Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu                   | 16.652.997.979    | 25.944.076.370    |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí                        | 15.410.478.937    | 25.135.412.021    |
| Ban Quản lý dự án thuộc Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - CTCP | -                 | 191.063.997       |
| Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau                | 509.443.618       | 415.740.000       |
| Công ty Cổ phần Bao bì Dầu khí Việt Nam                                  | 4.416.785.033     | 5.779.021.899     |
| Tổng Công ty Cổ phần Phân bón và Hóa chất Dầu khí                        | 14.032.566.600    |                   |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam                            | -                 | 3.266.279.922     |
| Công ty Cổ phần Sản xuất ống thép Dầu khí Việt Nam                       | 1.914.458.795     | 1.110.114.862     |
| <b>Khách hàng ứng trước</b>  |                   |                   |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam                            | 194.000.078       | 194.000.078       |
| Ban Quản lý dự án thuộc Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - CTCP | -                 | 1.109.100.000     |
| Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu                   | 4.094.982.665     | 10.953.969.000    |
| Ban Quản lý dự án Khí Điện Đạm Cà Mau                                    | -                 | -                 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất ống thép Dầu khí Việt Nam                       | 265.616.400       | -                 |
| Tổng Công ty Khí Việt Nam- Công ty Cổ phần                               | 50.000.000.000    | 50.000.000.000    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  |                   |                   |
| Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ      | 49.769.768.937    | 33.592.020.796    |
| <b>Các khoản phải trả</b>  |                   |                   |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam                            | 10.518.148.406    | 112.177.426.184   |
| Tổng Công ty Phân bón và Hoá chất Dầu khí - CTCP                         | -                 | 80.000.000.000    |
| Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau                | -                 | 1.820.200.000     |
| Tập đoàn Dầu khí Việt Nam  | 1.369.728.196     | -                 |

**26. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ**

Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 05/BB-HĐQT ngày 02 tháng 10 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất phương án chuyển nhượng dự án Bạc Liêu Tower theo hình thức đấu giá công khai để cân bằng tình hình tài chính của Công ty. Giá bán khởi điểm Bạc Liêu Tower được phê duyệt theo trị giá của Chứng thư Thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Giá bán khởi điểm này có hiệu lực khi có ý kiến chấp thuận từ phía Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Ngay khi có ý kiến chấp thuận, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định hiện hành.

Theo Công văn số 161/ĐTĐK-KTKH ngày 20 tháng 3 năm 2013, Công ty đã đề nghị Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá và Tư vấn Miền Nam tổ chức bán đấu giá tòa nhà Bạc Liêu Tower với giá bán khởi điểm đã được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Dầu Khí theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐTĐK vào ngày 20 tháng 3 năm 2013.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**27. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính của công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được điều chỉnh hồi tố theo yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước như trình bày tại Thuyết minh số 4.

*ngkanlluo*

*Phan Quốc Phương*



Nguyễn Hoàng Anh Tuấn  
Người lập biểu

Phan Quốc Phương  
Kế toán trưởng

Trần Minh Tân  
Phó Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013