

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài Chính Dầu Khí Việt Nam) (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 Lương Ngọc Lân	Chủ tịch
Ông Phạm Vũ Hoàng	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên
Bà Lã Thị Lan	Ủy viên
Ông Hoàng Hữu Tâm	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hữu Tâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Trung	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc
Ông Phạm Vũ Hoàng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Phó Giám đốc
Ông Trần Trọng Thủy	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

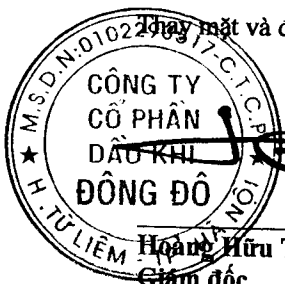
Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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 sổ 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, 



Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2013

Số: 045 /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 Dầu khí Đông Đô

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 Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 08 tháng 3 năm 2013, từ trang 04 đến trang 27. 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 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.

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 tiếp tục hoạt động trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 82.379.110.538 VND. 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.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4, số dư khoản mục đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm 73 tỷ VND là giá trị vốn góp vào các tổ chức kinh tế khác. Tại ngày lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty không thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán của các tổ chức kinh tế nơi Công ty góp vốn đầu tư làm cơ sở cho việc đánh giá và trích lập dự phòng giảm giá đầu tư. Việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo đó, phụ thuộc vào việc Công ty thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán của các tổ chức kinh tế nơi Công ty đầu tư vốn vào. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên.

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 (Tiếp theo):

Số dư khoản mục phải thu khách hàng trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm 13.177.500.000 VND phải thu từ Công ty TNHH Địa ốc Phú Long, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm liên quan đến giá trị thương quyền mà ba đơn vị này phải trả cho Công ty khi quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án tại số 160 Trần Quang Khải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc Dự án được cấp phép đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang thực hiện các thủ tục để xin cấp phép đầu tư Dự án tại số 160 Trần Quang Khải nêu trên. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách cẩn trọng và tin tưởng rằng việc xin phê duyệt cấp phép đầu tư Dự án nêu trên sẽ thực hiện được và theo đó, không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi 13.177.500.000 VND số dư phải thu khách hàng nêu trên và không phải lập dự phòng cho khoản phải thu này.



Phạm Hoài Nam
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0042/KTV

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

Ngày 08 tháng 3 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thanh Hương
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1415/KTV

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		117.037.315.384	102.020.559.469
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	805.390.215	6.962.331.535
1. Tiền	111		805.390.215	3.862.331.535
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.100.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	45.402.145.500	4.895.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		47.482.145.500	6.855.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(2.080.000.000)	(1.960.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58.802.244.331	78.103.639.048
1. Phải thu khách hàng	131		36.321.682.005	44.592.628.560
2. Trả trước cho người bán	132		17.057.066.670	9.826.244.400
3. Các khoản phải thu khác	135	7	5.423.495.656	23.684.766.088
IV. Hàng tồn kho	140		2.213.429.734	2.282.593.371
1. Hàng tồn kho	141	8	2.213.429.734	2.282.593.371
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.814.105.604	9.776.995.515
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		267.396.261	524.883.286
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.622.875.189	2.451.117.539
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		6.923.834.154	6.800.994.690
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		591.712.832.755	612.746.299.321
I. Tài sản cố định	220		276.816.738.674	274.274.072.921
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.327.745.576	2.454.350.125
- Nguyên giá	222		4.952.201.117	6.498.822.961
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.624.455.541)	(4.044.472.836)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	24.395.145
- Nguyên giá	228		185.846.000	185.846.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(185.846.000)	(161.450.855)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	275.488.993.098	271.795.327.651
II. Bất động sản đầu tư	240		5.653.899.987	5.890.299.999
- Nguyên giá	241		5.910.000.000	5.910.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(256.100.013)	(19.700.001)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		309.232.194.094	332.535.339.594
1. Đầu tư dài hạn khác	258	11	309.232.194.094	332.535.339.594
IV. Tài sản dài hạn khác	260		10.000.000	46.586.807
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	36.586.807
2. Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		708.750.148.139	714.766.858.790

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 27 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

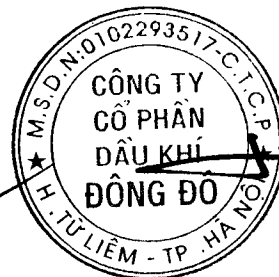
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		209.077.829.424	164.536.269.220
I. Nợ ngắn hạn	310		199.416.425.922	157.441.586.955
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	77.981.226.804	75.600.000.000
2. Phải trả người bán	312		8.518.295.045	8.264.199.746
3. Người mua trả tiền trước	313		593.006.000	663.500.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	1.477.738.808	1.794.564.951
5. Phải trả người lao động	315		1.410.003.008	2.461.942.977
6. Chi phí phải trả	316		13.239.200.910	535.048.849
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14	92.323.955.396	63.960.844.926
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.872.999.951	4.161.485.506
II. Nợ dài hạn	330		9.661.403.502	7.094.682.265
1. Phải trả dài hạn khác	333		-	350.988.561
2. Vay và nợ dài hạn	334	15	9.661.403.502	6.743.693.704
B. NGUỒN VỐN (400=410)	400		499.672.318.715	550.230.589.570
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	499.672.318.715	550.230.589.570
1. Vốn điều lệ	411		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		11.195.257.585	11.195.257.585
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.149.469.792	7.149.469.792
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		5.531.782.406	6.212.889.771
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(24.204.191.068)	25.672.972.422
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		708.750.148.139	714.766.858.790


Nguyễn Thị Tâm
Người lập biểu

Ngày 08 tháng 3 năm 2013


Nguyễn Công Thành
Kế toán trưởng


Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc



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	2012	2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.140.454.542	353.903.614.847
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	56.817.091
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.140.454.542	353.846.797.756
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		2.206.400.012	318.762.366.249
5. (Lỗ)/Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(65.945.470)	35.084.431.507
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	2.505.908.116	33.680.216.600
7. Chi phí tài chính	22	19	17.522.223.377	3.347.925.777
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.402.223.377	1.329.592.444
8. Chi phí bán hàng	24		27.334.727	63.204.045
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10.756.595.028	28.575.436.466
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(25.866.190.486)	36.778.081.819
11. Thu nhập khác	31		1.521.323.469	1.181.884.536
12. Chi phí khác	32		366.296.473	-
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.155.026.996	1.181.884.536
14. Tổng (lỗ)/Lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(24.711.163.490)	37.959.966.355
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	20	-	8.240.074.089
16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(24.711.163.490)	29.719.892.266
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	21	(494)	594


Nguyễn Thị Tâm
Người lập biểu


Nguyễn Công Thành
Kế toán trưởng


Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 27 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	2012	2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(24.711.163.490)	37.959.966.355
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.065.302.238	1.089.238.685
Các khoản dự phòng	03	120.000.000	1.960.000.000
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(3.323.036.187)	(48.121.532.099)
Chi phí lãi vay	06	17.402.223.377	1.329.592.544
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(9.446.674.062)	(5.782.734.515)
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.266.797.603	(8.865.543.067)
Thay đổi hàng tồn kho	10	69.163.637	260.053.207.036
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.059.665.721	(186.767.401.796)
Thay đổi chi phí trả trước	12	294.073.832	157.103.398
Tiền lãi vay đã trả	13	(4.887.871.148)	(1.329.592.544)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(525.000.000)	(10.251.345.059)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1.135.592.920)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(13.305.437.337)	47.213.693.453
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(2.254.239.609)	(180.124.030.375)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	1.181.890.908	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(162.750.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.676.000.000	210.030.000.000
5. Tiền chi đầu tư dài hạn	25	-	(12.283.491.865)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	3.250.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	245.908.116	33.666.577.711
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.849.559.415	(108.210.944.529)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	6.928.956.119	108.600.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.630.019.517)	(33.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	-	(17.983.212.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5.298.936.602	57.616.787.500
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(6.156.941.320)	(3.380.463.576)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.962.331.535	10.342.795.111
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	805.390.215	6.962.331.535

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 27 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 chi đầu tư dài hạn trong năm không bao gồm 20.000.000.000 VND, là số tiền dùng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh do Công ty thực hiện bù trừ với khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

Tiền chi trả nợ gốc vay được bù trừ với các khoản vay mới với số tiền là 75.000.000.000 VND. Theo đó, nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến biến động của tiền cũng như không được ghi nhận như một phần của khoản tiền vay nhận được hoặc tiền chi trả nợ gốc vay.

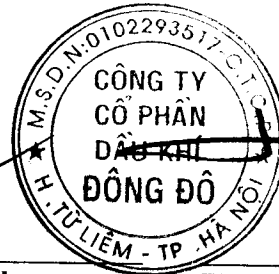


Nguyễn Thị Tâm
Người lập biểu

Ngày 08 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Công Thành
Kế toán trưởng



Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017950 ngày 15 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên Sàn chứng khoán Hà Nội (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch PFL.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 104 (31 tháng 12 năm 2011: 130).

Hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kinh doanh vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;
- Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);
- Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;
- Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Mua bán, xuất nhập khẩu khoáng sản, vật tư, thiết bị, nguyên phụ liệu và các hoạt động khác phục vụ khai thác, chế biến khoáng sản;
- Kinh doanh điện năng.

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 Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 82.379.110.538 VND, điều này gây nên sự lo ngại về khả năng tạo tiền của Công ty để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn thanh toán. Khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới hoàn toàn phụ thuộc vào việc Công ty có thể thu hồi được các khoản công nợ, thu hồi được vốn góp đầu tư hoặc bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Trường hợp trong 12 tháng tới Công ty không huy động được nguồn vốn đầu tư/tài trợ từ các nguồn tài chính khác nhau để thực hiện đầu tư các dự án thì tạm thời trong 12 tháng tới, Công ty sẽ giãn tiến độ triển khai đầu tư các dự án bất động sản.

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

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

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012 (Tiếp theo)

- Các khoản nợ ngắn hạn (mã số 310 trên bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm 62.625.787.500 VND là tiền cổ tức phải trả cho các cổ đông của Công ty. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng sẽ nhận được sự hỗ trợ của các cổ đông bằng việc không phải chi trả ngay khoản phải trả cổ tức nêu trên trong ngắn hạn. Trong trường hợp phải trả khoản cổ tức này trong vòng 12 tháng tới, Công ty sẽ huy động tiền từ các nguồn tài chính khác nhau để thanh toán khoản cổ tức.
- Công ty đã đề ra chủ trương và thực hiện các biện pháp cắt giảm, tiết kiệm chi phí quản lý, hoạt động trong 12 tháng tới.
- Đồng thời, Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn.

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC ("Thông tư 179") quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 đưa ra hướng dẫn cụ thể về tỷ giá áp dụng đối với việc thanh toán và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 179 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày 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, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu 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 và phải trả khác, các khoản nợ, 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.

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

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 kỳ hạn dưới 3 tháng và có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán 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 bình quân gia quyền. 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.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

Tài sản cố định hữu hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính theo tỷ lệ khấu hao hàng năm, cụ thể như sau:

	2012 (số năm)
Máy móc, thiết bị	3 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 10
Dụng cụ quản lý	3 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm văn phòng do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

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

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

Các khoản đầu tư chứng khoán

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

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản sau đây:

- Các khoản ủy thác quản lý vốn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn có thời hạn nhất định và được ghi nhận theo giá gốc. Khoản ủy thác được hưởng lãi suất cố định trong thời hạn ủy thác.
- Các khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư, được ghi nhận trên cơ sở giá gốc cộng các khoản phí ủy thác đầu tư.
- Các khoản vốn góp vào các công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ dưới 20% vốn điều lệ, và các khoản đầu tư khác với thời hạn lớn hơn 1 năm. Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc trên báo cáo tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để thu thập các thông tin liên quan đến các khoản đầu tư tài chính dài hạn để xem xét lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn. Tuy nhiên:

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế: Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính đã kiểm toán của các tổ chức kinh tế mà Công ty góp vốn. Theo đó, các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế mà Công ty không thể thu thập được thông tin tài chính cần thiết để đánh giá khả năng suy giảm giá trị được trình bày theo giá gốc. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán hiện hành.
- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là các khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư: Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách cẩn trọng và tin tưởng rằng giá trị của các khoản đầu tư tài chính dài hạn không bị suy giảm do hầu hết các khoản đầu tư mới đang ở giai đoạn bắt đầu triển khai dự án, các dự án này là đầu tư dài hạn và có triển vọng tốt về trung, dài hạn, các khoản lỗ (nếu có) nằm trong kế hoạch và không đáng kể. Vì vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn này. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán hiện hành.

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Lãi từ các khoản ủy thác quản lý vốn được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng ủy thác và các thỏa thuận chuyển vốn ủy thác đầu tư.
- Doanh thu từ các khoản đầu tư tài chính dài hạn được ghi nhận trên cơ sở quyết định chia lãi của các công ty con, công ty liên kết và các công ty cổ phần.
- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

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

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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 có khoản lỗ mang sang (chưa được quyết toán thuế) có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm kể từ năm phát sinh. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	522.798.199	3.640.542.242
Tiền gửi ngân hàng	282.592.016	221.789.293
Các khoản tương đương tiền	-	3.100.000.000
	<u>805.390.215</u>	<u>6.962.331.535</u>

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	4.179.000.000	6.855.000.000
Góp vốn đầu tư vào Dự án Golden Palace (a)	20.049.750.000	-
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM (b)	23.253.395.500	-
	<u>47.482.145.500</u>	<u>6.855.000.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(2.080.000.000)	(1.960.000.000)
	<u>45.402.145.500</u>	<u>4.895.000.000</u>

- a. Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án “Tổ hợp văn phòng, thương mại và chung cư cao cấp Golden Palace tại xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội” theo Hợp đồng số 01/PVFCLAND-VĐ ngày 15 tháng 7 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Đức. Theo nội dung Hợp đồng, Công ty tiến hành đầu tư vào Dự án và sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được phân chia sản phẩm của Dự án với tổng diện tích sàn là 2.000m². Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn sớm. Theo đó, giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 của Dự án này được trình bày ở khoản mục Đầu tư ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Đồng thời, Công ty cũng đang đàm phán với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Đức về việc giảm giá và không tính lãi trả chậm. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn cũng như không ghi nhận chi phí phạt chậm góp vốn do Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng sẽ đạt được thỏa thuận giảm giá và không phải chịu lãi chậm trả.
- b. Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án “Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông” theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 20/2010/HĐGV-BMM ngày 24 tháng 3 năm 2010 và Hợp đồng góp vốn đầu tư số 21/2010/HĐGV-BMM ngày 25 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại BMM. Theo nội dung các Hợp đồng này, Công ty có quyền được mua sản các căn hộ tại chung cư BMM. Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn sớm. Theo đó, giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 của Dự án này được trình bày ở khoản mục Đầu tư ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	2.228.779.545	22.887.832.990
Cổ tức phải thu từ Công ty Cổ phần Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	2.000.000.000	-
Phải thu khác	1.194.716.111	796.933.098
	<u>5.423.495.656</u>	<u>23.684.766.088</u>

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

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	411.093.371	411.093.371
Hàng hóa	1.802.336.363	1.871.500.000
	2.213.429.734	2.282.593.371
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	2.213.429.734	2.282.593.371

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2012	110.635.065	4.989.444.779	1.398.743.117	6.498.822.961
Tăng trong năm	-	-	159.200.000	159.200.000
Thanh lý, nhượng bán	-	1.552.589.117	153.232.727	1.705.821.844
Tại ngày 31/12/2012	110.635.065	3.436.855.662	1.404.710.390	4.952.201.117
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2012	44.472.200	2.775.611.164	1.224.389.472	4.044.472.836
Khấu hao trong năm	17.953.824	765.486.777	137.601.111	921.041.712
Thanh lý, nhượng bán	-	1.190.809.193	150.249.814	1.341.059.007
Tại ngày 31/12/2012	62.426.024	2.350.288.748	1.211.740.769	3.624.455.541
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 31/12/2012	48.209.041	1.086.566.914	192.969.621	1.327.745.576
Tại ngày 31/12/2011	66.162.865	2.213.833.615	174.353.645	2.454.350.125

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	2012	2011
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	271.795.327.651	109.484.254.771
Tăng trong năm	3.693.665.447	185.887.733.867
Chuyển nhượng dự án Tòa nhà văn phòng Tập đoàn Dầu khí tại Thanh Hóa	-	(23.576.660.987)
Tại ngày 31 tháng 12	275.488.993.098	271.795.327.651

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Dự án Xuân Phương	170.583.687.542	170.550.146.770
Dự án Trụ sở PVFC tại Hải Phòng	72.512.872.347	70.514.751.850
Dự án Dolphin	24.296.545.454	24.095.454.545
Các dự án khác	8.095.887.755	6.634.974.486
	275.488.993.098	271.795.327.651

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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (Tiếp theo)

Các chi phí phát sinh liên quan đến các dự án nói trên được hạch toán vào khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên bản cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là phản ánh phù hợp bản chất và kế hoạch của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 và đến thời điểm lập báo cáo tài chính này liên quan đến việc hình thành tài sản cố định của Công ty thay vì mục đích để bán.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất trong tương lai thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 12, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất lô đất CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ủy thác Đầu tư tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (a)	51.818.181.820	51.818.181.820
<i>Mua cổ phần Công ty Cổ phần Hạ tầng và Đô thị Dầu khí</i>	<i>51.818.181.820</i>	<i>51.818.181.820</i>
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Phú Gia (b)	6.000.000.000	6.000.000.000
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội (c)	3.000.000.000	3.000.000.000
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú Đạt (d)	26.000.000.000	26.000.000.000
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng (e)	15.000.000.000	15.000.000.000
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí (f)	3.000.000.000	3.000.000.000
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh (g)	20.000.000.000	-
Góp vốn đầu tư vào Dự án Nam An Khánh (h)	50.953.203.651	50.953.203.651
Góp vốn đầu tư vào Dự án Golden Palace (i)	-	20.049.750.000
Góp vốn đầu tư vào Dự án Long Sơn Riverside (j)	9.539.048.889	9.539.048.889
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM (k)	-	23.253.395.500
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (l)	51.054.259.734	51.054.259.734
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dragon City (m)	26.867.500.000	26.867.500.000
Góp vốn đầu tư vào Dự án Hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cừu Long (n)	46.000.000.000	46.000.000.000
	<u>309.232.194.094</u>	<u>332.535.339.594</u>

a. Là các khoản đầu tư Công ty chịu rủi ro/hưởng thu nhập, bao gồm:

Khoản tiền ủy thác đầu tư tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam để mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí theo Hợp đồng ủy thác số 11/2007/HĐUTĐT-PVFC-PVFC Land ngày 23 tháng 11 năm 2007 với giá trị ủy thác theo hợp đồng là 50.000.000.000 VND, thời hạn ủy thác là 36 tháng (ngày 07 tháng 3 năm 2011, hai bên đã ký phụ lục hợp đồng, theo đó, gia hạn thời hạn ủy thác kể từ ngày 28 tháng 11 năm 2010 cho đến khi số cổ phần ủy thác theo Hợp đồng ủy thác số 11/2007/HĐUTĐT-PVFC-PVFC Land được chuyển nhượng hết), số tiền đã ủy thác tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 50.000.000.000 VND, phí ủy thác đầu tư là 1.818.181.820 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- b. Khoản tiền ứng vốn cho Công ty Cổ phần Phú Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Hoàng Liên) được thực hiện trên cơ sở Biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư xây dựng Dự án “Cao ốc văn phòng và chung cư cao tầng” ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hoàng Liên (nay là Công ty Cổ phần Phú Gia) ngày 29 tháng 11 năm 2007. Theo Biên bản thỏa thuận này, Công ty ứng cho Công ty Cổ phần Phú Gia với số tiền là 6.000.000.000 VND để thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khoản tiền ứng trước này sẽ được tính vào vốn góp của Công ty sau khi hoàn thành giai đoạn chuẩn bị đầu tư.
- c. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tây Hà Nội tương đương 300.000 cổ phần, chiếm 11,9% vốn điều lệ.
- d. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú Đạt với tổng số tiền là 26.000.000.000 VND, tương đương 6% vốn điều lệ.
- e. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng với tổng số tiền là 15.000.000.000 VND, tương đương 5% vốn điều lệ.
- f. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí với tổng số tiền là 3.000.000.000 VND, tương đương 6% vốn điều lệ.
- g. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh với tổng số tiền là 20.000.000.000 VND, tương đương 4% vốn điều lệ.
- h. Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án “Khu chung cư cao cấp dịch vụ hỗn hợp - khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội” theo Hợp đồng số 2607/HĐCNVG-PVFC Land - IMICO ngày 26 tháng 7 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO.
- i. Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án “Tổ hợp văn phòng, thương mại và chung cư cao cấp Golden Palace tại xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội” theo Hợp đồng số 01/PVFCLAND-VĐ ngày 15 tháng 7 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Đức. Theo nội dung Hợp đồng, Công ty tiến hành đầu tư vào Dự án và sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được phân chia sản phẩm của Dự án với tổng diện tích sàn là 2.000m². Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn sớm. Theo đó, giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 của Dự án này được trình bày ở khoản mục Đầu tư ngắn hạn trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.
- j. Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án “Chung cư Long Sơn Riverside tại 1351 đường Huỳnh Tấn Phát, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh” theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2010/BCC/KT-PIVIS-PETROLAND-PVFCLAND ngày 08 tháng 6 năm 2010 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí - IDICO Long Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí. Theo nội dung Hợp đồng, bốn (4) bên thống nhất hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Chung cư Long Sơn Riverside trên khu đất có diện tích 4.863m² tại 1351 đường Huỳnh Tấn Phát. Khi Dự án hoàn thành, Công ty được phân chia sản phẩm và lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp.
- k. Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án “Đầu tư xây dựng chung cư BMM tại phường Phúc La, quận Hà Đông” theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 20/2010/HĐGV-BMM ngày 24 tháng 3 năm 2010 và Hợp đồng góp vốn đầu tư số 21/2010/HĐGV-BMM ngày 25 tháng 3 năm 2010 giữa Công ty và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại BMM. Theo nội dung các Hợp đồng này, Công ty có quyền được mua sản các căn hộ tại chung cư BMM. Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKĐĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 30 tháng 10 năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm khách hàng để bán sản phẩm Dự án này để thu hồi vốn sớm. Theo đó, giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 của Dự án này được trình bày ở khoản mục Đầu tư ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán tại 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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- l. Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2011/2010/HĐHTKD ngày 02 tháng 11 năm 2011 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID. Theo nội dung Hợp đồng, ba bên thỏa thuận cùng đầu tư vốn để thực hiện Dự án "Tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ siêu thị và văn phòng làm việc tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội". Cũng theo Hợp đồng này, hai bên thống nhất thành lập pháp nhân mới để khai thác, kinh doanh và quản lý Dự án, chậm nhất là thời điểm hoàn thành xây dựng, bàn giao đưa vào sử dụng.
- m. Khoản tiền góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án "Dragon City" theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/2010.HĐHTKD/PL-PVFC Land ngày 29 tháng 3 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long. Theo nội dung Hợp đồng, Công ty tiến hành đầu tư vào Dự án và khi Dự án hoàn thành, Công ty được phân chia sản phẩm, lợi nhuận và cùng chịu rủi ro theo tỷ lệ vốn góp.
- n. Khoản tiền góp vốn để thực hiện đầu tư vào Dự án "Đầu tư hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cừu Long" theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2010/HĐHTKD/PVC5-PVFC Land ngày 26 tháng 11 năm 2010 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình và Phụ lục số 01 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2010/HĐHTKD/PVC5-PVFC Land ngày 14 tháng 01 năm 2011. Theo nội dung của Phụ lục này, Công ty tiến hành đầu tư vào Dự án và khi Dự án được quyền chuyển nhượng, Công ty được quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Dự án với diện tích đất ở là 110.000 m² và 20.000 m² với diện tích đất dịch vụ.

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (i)	2.981.226.804	-
Ngân hàng Thương mại Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (ii)	75.000.000.000	75.600.000.000
	<u>77.981.226.804</u>	<u>75.600.000.000</u>

- (i) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội chịu lãi suất 15,2%/năm. Lãi vay được thanh toán hàng tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền tài sản hình thành trong tương lai từ Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại Dolphin Plaza số 308/HĐ/TID-PVFC LAND ngày 02 tháng 11 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần TID và Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô.
- (ii) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm chịu lãi suất 19%/năm (lãi suất tiền vay được thay đổi 3 tháng một lần). Lãi tiền vay được thanh toán hàng tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất lô CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Khoản tín dụng được rút một lần với tổng số tiền là 75.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 02 tháng 3 năm 2012.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.242.597.996	1.767.597.996
Các loại thuế khác	235.140.812	26.966.955
	<u>1.477.738.808</u>	<u>1.794.564.951</u>

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. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cổ tức phải trả	62.625.787.500	37.625.787.500
Các đối tượng khác	29.698.167.896	26.335.057.426
	<u>92.323.955.396</u>	<u>63.960.844.926</u>

15. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (i)	1.461.036.700	-
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (ii)	8.200.366.802	6.743.693.704
	<u>9.661.403.502</u>	<u>6.743.693.704</u>

(i) Tại ngày 16 tháng 10 năm 2012, Công ty ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình với số tiền tối đa là 1.500.000.000 VND. Khoản vay này sẽ được trả làm nhiều lần bắt đầu từ ngày 25 tháng 01 năm 2013 đến ngày 17 tháng 10 năm 2014. Lãi suất được trả hàng tháng. Công ty sử dụng quyền sử dụng khu dịch vụ thương mại của Dự án Dolphin Plaza theo Hợp đồng số 308/HĐ/TID-PVFC LAND ngày 02 tháng 11 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần TID để thế chấp cho khoản vay này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty rút vốn với tổng số tiền 1.461.036.700 VND.

(ii) Khoản vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam để đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng, theo Hợp đồng vay số 26/2009 giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với thời hạn vay 12 năm, khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất hình thành từ vốn vay.

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn điều lệ</u>	<u>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Quỹ dự phòng tài chính</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 01/01/2011	500.000.000.000	763.908.442	5.663.475.179	5.663.475.179	66.109.230.963	578.200.089.763
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	29.719.892.266	29.719.892.266
Phân phối lợi nhuận	-	5.828.981.329	5.531.782.406	1.485.994.613	(14.927.150.807)	(2.080.392.459)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(55.000.000.000)	(55.000.000.000)
Giảm khác	-	(380.000.000)	-	-	(229.000.000)	(609.000.000)
Tại ngày 01/01/2012	500.000.000.000	6.212.889.771	11.195.257.585	7.149.469.792	25.672.972.422	550.230.589.570
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(24.711.163.490)	(24.711.163.490)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
Giảm khác	-	(681.107.365)	-	-	(166.000.000)	(847.107.365)
Tại ngày 31/12/2012	500.000.000.000	5.531.782.406	11.195.257.585	7.149.469.792	(24.204.191.068)	499.672.318.715

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND.
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (sửa đổi)		Vốn đã góp	
	'000 VND	%	31/12/2012 '000 VND	31/12/2011 '000 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	180.129.750	36	180.129.750	180.129.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	65.000.000	13	65.000.000	65.000.000
Công ty TNHH Địa ốc Phú Long	33.960.000	7	33.960.000	33.960.000
Bà Hà Thị Thông	10.000.000	2	10.000.000	10.000.000
Các cổ đông khác	210.910.250	42	210.910.250	210.910.250
	500.000.000	100	500.000.000	500.000.000

Cổ tức và các quỹ

Ngày 26 tháng 4 năm 2012, theo Nghị quyết số 23/NQ-ĐHĐCĐ, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2011 như sau:

- Cổ tức được chia	25.000.000.000 VND
- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	1.485.994.613 VND
- Trích quỹ đầu tư phát triển	1.485.994.613 VND
- Trích quỹ dự phòng tài chính	1.485.994.613 VND
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.080.392.459 VND
- Trích quỹ thưởng Ban Điều hành	297.198.923 VND
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	229.000.000 VND

Trong năm 2011, Công ty đã tạm trích các quỹ từ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011 với số tiền là 7.064.575.221 VND. Ngày 26 tháng 4 năm 2012, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2011 với số tiền nêu trên.

Cổ phiếu

	31/12/2012	31/12/2011
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành	50.000.000	50.000.000

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

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. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	153.124.747	329.804.953
Chi phí nhân công	5.388.728.400	15.013.043.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định	828.902.226	924.640.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.394.323.989	12.128.668.753
Chi phí khác	18.850.393	242.482.306
	<u>10.783.929.755</u>	<u>28.638.640.511</u>

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	VND	VND
Ủy thác quản lý vốn	-	26.444.444
Lãi tiền gửi ngân hàng	45.908.116	1.883.634.238
Cổ tức	2.460.000.000	4.999.670.000
Chuyển nhượng vốn góp ở Công ty Bất động sản Tài chính Dầu khí Hà Quang	-	18.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Mỹ Phúc	-	8.414.644.455
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	355.823.463
	<u>2.505.908.116</u>	<u>33.680.216.600</u>

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	VND	VND
Chi phí lãi trả chậm vốn ủy thác và lãi vay dài hạn	17.402.223.377	1.329.592.444
Chi phí tài chính khác	-	58.333.333
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	120.000.000	1.960.000.000
	<u>17.522.223.377</u>	<u>3.347.925.777</u>

20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% trên thu nhập chịu thuế. Tuy nhiên, Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2012 do Công ty không có thu nhập chịu thuế.

21. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(24.711.163.490)	29.719.892.266
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(494)	594

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

22. CÁC KHOẢN CAM KẾT ĐẦU TƯ

Tên đơn vị/dự án đầu tư	Số vốn cam kết góp	Số vốn đã góp đến ngày 31/12/2012	Số vốn còn phải góp theo cam kết
	VND	VND	VND
Góp vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Xây lắp Điện Dầu khí	5.000.000.000	3.000.000.000	2.000.000.000
Dự án Golden Palace - Mỹ Trì	60.000.000.000	20.049.750.000	39.950.250.000
Dự án Long Sơn Riverside (Huỳnh Tấn Phát)	51.004.000.000	9.539.048.889	41.464.951.111
Dự án Chung cư BMM	25.837.110.000	23.253.395.500	2.583.714.500
Dự án Hạ tầng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cừ Long	224.583.772.500	46.000.000.000	178.583.772.500
Tổng cộng	366.424.882.500	101.842.194.389	264.582.688.111

23. 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 12 và số 15 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 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 VND	31/12/2011 VND
Các khoản vay	87.642.630.306	82.343.693.704
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	805.390.215	6.962.331.535
Nợ thuần	86.837.240.091	75.381.362.169
Vốn chủ sở hữu	499.672.318.715	550.230.589.570
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	17%	14%

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 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MÃU SỐ B 09-DN

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	805.390.215	6.962.331.535
Phải thu khách hàng và phải thu khác	41.603.037.371	68.261.567.644
Đầu tư ngắn hạn	45.402.145.500	4.895.000.000
Đầu tư dài hạn	309.232.194.094	332.535.339.594
Tài sản tài chính khác	10.000.000	10.000.000
Tổng cộng	397.052.767.180	412.664.238.773
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	87.642.630.306	82.343.693.704
Phải trả người bán và phải trả khác	71.333.019.554	47.057.740.550
Chi phí phải trả	13.239.200.910	535.048.849
Tổng cộng	172.214.850.770	129.936.483.103

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

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 là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ giảm/tăng 1.588.845.270 VND (2011: 1.512.000.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MÃU SỐ B 09-DN

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Độ nhạy của lãi suất (Tiếp theo)

	Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND		
VND	200 (200)	(1.588.845.270) 1.588.845.270
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011		
VND		
VND	200 (200)	(1.512.000.000) 1.512.000.000

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty khác. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty khác như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Các khoản đầu tư vào các công ty khác 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 trong tương lai gần.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa, dịch vụ

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

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 bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu 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.

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	805.390.215	-	-	805.390.215
Phải thu khách hàng và phải thu khác	41.603.037.371	-	-	41.603.037.371
Đầu tư ngắn hạn	45.402.145.500	-	-	45.402.145.500
Đầu tư dài hạn	-	309.232.194.094	-	309.232.194.094
Tài sản tài chính khác	-	10.000.000	-	10.000.000
Tổng cộng	87.810.573.086	309.242.194.094	-	397.052.767.180

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	71.333.019.554	-	-	71.333.019.554
Chi phí phải trả	13.239.200.910	-	-	13.239.200.910
Các khoản vay	77.981.226.804	1.461.036.700	8.200.366.802	87.642.630.306
Tổng cộng	162.553.447.268	1.461.036.700	8.200.366.802	172.214.850.770

Chênh lệch thanh khoản thuần	(74.742.874.182)	307.781.157.394	(8.200.366.802)	224.837.916.410
-------------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.962.331.535	-	-	6.962.331.535
Phải thu khách hàng và phải thu khác	68.261.567.644	-	-	68.261.567.644
Đầu tư ngắn hạn	4.895.000.000	-	-	4.895.000.000
Đầu tư dài hạn	-	332.535.339.594	-	332.535.339.594
Tài sản tài chính khác	-	10.000.000	-	10.000.000
Tổng cộng	80.118.899.179	332.545.339.594	-	412.664.238.773

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	47.057.740.550	-	-	47.057.740.550
Chi phí phải trả	535.048.849	-	-	535.048.849
Các khoản vay	75.600.000.000	-	6.743.693.704	82.343.693.704
Tổng cộng	123.192.789.399	-	6.743.693.704	129.936.483.103

Chênh lệch thanh khoản thuần	(43.073.890.220)	332.545.339.594	(6.743.693.704)	282.727.755.670
-------------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Ban Giám đốc đánh giá có khả năng xảy ra rủi ro thanh khoản. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	VND	VND
Doanh thu tài chính		
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam	-	355.823.463
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	26.444.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	2.000.000.000	4.999.670.000
Chi phí lãi vay		
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam	1.431.384.249	1.307.892.444
Thu nhập của Ban Giám đốc trong năm		
Thu nhập của Ban Giám đốc	865.671.576	1.857.439.451

Số dư chủ yếu với các bên liên quan:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Góp vốn hợp tác đầu tư		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	46.000.000.000	46.000.000.000
Các khoản ủy thác đầu tư/quản lý vốn tại		
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam	51.818.181.820	51.818.181.820
Phải thu khách hàng/Phải thu khác		
Công ty TNHH Địa ốc Phú Long	7.830.000.000	7.830.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	2.228.779.545	31.228.779.545
Vay dài hạn		
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	8.200.366.802	6.743.693.704
Cổ tức phải trả	62.625.787.500	37.625.787.500

25. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.



Nguyễn Thị Tâm
Người lập biểu

Ngày 08 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Công Thành
Kế toán trưởng





Hoàng Hữu Tâm
Giám đốc