

**Deloitte.**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ**

*(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 2013**



## **MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỒI 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 - 31

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN 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 Tân	Chủ tịch
Ông Phạm Vũ Hoàng	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên
Bà Lê 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 (miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2013)
Ông Trần Trọng Thùy	Phó Giám đốc

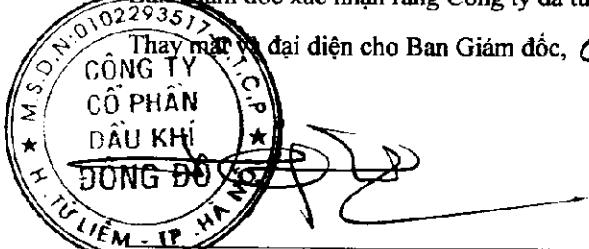
### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập 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 kê toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban 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.



Hoàng Hữu Tâm  
Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

## 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 báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014, từ trang 4 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. 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 2013. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 18.286.481.464 VND, công ty có các khoản lỗ trong năm 2013 và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là số âm (lỗ lũy kế). 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.

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

### Văn đề cần nhấn mạnh (Tiếp theo)

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Số dư khoản mục hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm 80.619.110.167 VND là giá trị của Dự án tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng (Sun Light Tower). Đây là Dự án mà Ban Giám đốc Công ty đang tìm kiếm và đàm phán với các đối tác để chuyển nhượng lại Dự án này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho Dự án này với số tiền 22.700.335.622 VND. Giá trị trích lập dự phòng được dựa trên giá chuyển nhượng dự tính và các chi phí có liên quan chưa đủ điều kiện ghi nhận trên khoản mục hàng tồn kho cho Dự án nêu trên. Đến ngày báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đang tìm kiếm và đàm phán với các đối tác để chuyển nhượng lại Dự án. Ban Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng dự án sẽ được chuyển nhượng trong tương lai gần, giá trị chuyển nhượng sẽ tương ứng với giá trị thuần của dự án này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013.
- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản mục phải thu khách hàng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm số tiền 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 TMCP 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, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc Dự án được cấp phép đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 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 các khoản phải thu này.



Phạm Hoài Nam

Phó Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
0042-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Xuân Dương

Kiểm toán viên

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
2005-2013-001-1

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	Mã số	Thuyết minh	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> $(100=110+120+130+140+150)$	<b>100</b>		<b>199.260.338.946</b>	<b>117.037.315.384</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>444.774.614</b>	<b>805.390.215</b>
1. Tiền	111		444.774.614	805.390.215
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>40.308.395.500</b>	<b>45.402.145.500</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		41.308.395.500	47.482.145.500
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(1.000.000.000)	(2.080.000.000)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.741.957.926</b>	<b>58.802.244.331</b>
1. Phải thu khách hàng	131	<b>8</b>	36.251.682.005	36.321.682.005
2. Trả trước cho người bán	132		12.493.112.902	17.057.066.670
3. Các khoản phải thu khác	135	<b>9</b>	8.997.163.019	5.423.495.656
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>90.301.538.302</b>	<b>2.213.429.734</b>
1. Hàng tồn kho	141		114.119.184.212	2.213.429.734
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(23.817.645.910)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.463.672.604</b>	<b>9.814.105.604</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		67.620.466	267.396.261
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.721.899.832	2.622.875.189
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		4.674.152.306	6.923.834.154
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> $(200=220+240+250+260)$	<b>200</b>		<b>428.431.518.877</b>	<b>587.871.683.382</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>206.008.585.764</b>	<b>276.816.738.674</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>11</b>	25.957.339.930	1.327.745.576
- Nguyên giá	222		29.022.492.237	4.952.201.117
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.065.152.307)	(3.624.455.541)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		140.846.000	185.846.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(140.846.000)	(185.846.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	<b>12</b>	180.051.245.834	275.488.993.098
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>8.295.877.016</b>	<b>5.653.899.987</b>
- Nguyên giá	241		8.411.862.096	5.910.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(115.985.080)	(256.100.013)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>213.881.908.825</b>	<b>305.391.044.721</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258		221.546.512.274	309.232.194.094
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(7.664.603.449)	(3.841.149.373)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>245.147.272</b>	<b>10.000.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		245.147.272	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	10.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>627.691.857.823</b>	<b>704.908.998.766</b>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>226.739.235.224</b>	<b>209.077.829.424</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>217.546.820.410</b>	<b>199.416.425.922</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	79.098.215.857	77.981.226.804
2. Phải trả người bán	312		11.988.144.881	8.518.295.045
3. Người mua trả tiền trước	313		2.880.463.636	593.006.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	973.701.911	1.477.738.808
5. Phải trả người lao động	315		400.112.804	1.410.003.008
6. Chi phí phải trả	316	16	32.739.188.377	13.239.200.910
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	86.087.630.993	92.323.955.396
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.379.361.951	3.872.999.951
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>9.192.414.814</b>	<b>9.661.403.502</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	18	9.192.414.814	9.661.403.502
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>400.952.622.599</b>	<b>495.831.169.342</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>400.952.622.599</b>	<b>495.831.169.342</b>
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	5.531.782.406
5. Lỗ lũy kế	420		(122.923.887.184)	(28.045.340.441)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>627.691.857.823</b>	<b>704.908.998.766</b>



  
 Nguyễn Thị Tâm  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Công Thành  
 Kế toán trưởng

  
 Hoàng Hữu Tâm  
 Giám đốc

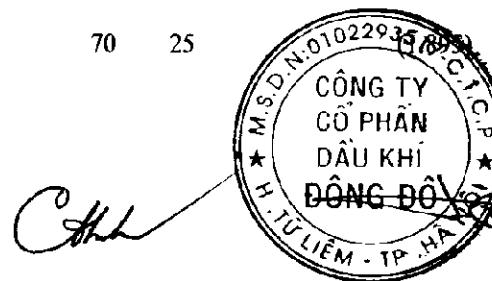
Ngày 27 tháng 3 năm 2014

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN  
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			2013	2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.995.810.529	2.140.454.542
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>6.995.810.529</b>	<b>2.140.454.542</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		31.221.237.861	2.206.400.012
<b>5. (Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>(24.225.427.332)</b>	<b>(65.945.470)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	73.082.346	2.505.908.116
7. Chi phí tài chính	22	23	67.473.151.120	21.363.372.750
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.558.807.928	17.402.223.377
8. Chi phí bán hàng	24		50.123.000	27.334.727
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.266.011.979	10.756.595.028
<b>10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))</b>	<b>30</b>		<b>(94.941.631.085)</b>	<b>(29.707.339.859)</b>
11. Thu nhập khác	31		444.546.023	1.521.323.469
12. Chi phí khác	32		243.461.681	366.296.473
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>201.084.342</b>	<b>1.155.026.996</b>
<b>14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(94.740.546.743)</b>	<b>(28.552.312.863)</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	-	-
<b>16. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>(94.740.546.743)</b>	<b>(28.552.312.863)</b>
17. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	25		(571)



Nguyễn Thị Tâm  
 Người lập biểu

Nguyễn Công Thành  
 Kế toán trưởng

Hoàng Hữu Tâm  
 Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

## BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN  
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012
<b>I. LUU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. (Lỗ) trước thuế</b>	01	(94.740.546.743)	(28.552.312.863)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.119.209.054	1.065.302.238
Các khoản dự phòng	03	26.561.099.986	3.961.149.373
Lỗ/(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	49.023.832.534	(3.323.036.187)
Chi phí lãi vay	06	12.558.807.928	17.402.223.377
<b>3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	(5.477.597.241)	(9.446.674.062)
Thay đổi các khoản phải thu	09	6.887.092.917	1.266.797.603
Thay đổi hàng tồn kho	10	4.316.890.335	69.163.637
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(6.932.107.589)	1.059.665.721
Thay đổi chi phí trả trước	12	(35.371.477)	294.073.832
Tiền lãi vay đã trả	13	(1.012.695.704)	(4.887.871.148)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(550.000.000)	(525.000.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(138.000.000)	(1.135.592.920)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	(2.941.788.759)	(13.305.437.337)
<b>II. LUU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.208.225.177)	(2.254.239.609)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	436.363.636	1.181.890.908
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	2.676.000.000
4. Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác	25	(14.500.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	18.124.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cố tức và lợi nhuận được chia	27	73.082.346	245.908.116
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	2.925.220.805	1.849.559.415
<b>III. LUU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.718.309.656	6.928.956.119
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.062.357.303)	(1.630.019.517)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	(344.047.647)	5.298.936.602
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	(360.615.601)	(6.156.941.320)
<b>Tiền đầu năm</b>	60	805.390.215	6.962.331.535
<b>Tiền cuối năm</b>	70	444.774.614	805.390.215

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

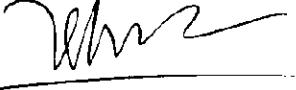
**BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

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

Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác không bao gồm 7.735.668.000 VND là số tiền thu từ thanh lý dự án đầu tư vào dự án Golden Place đã được bù trừ với khoản công nợ để mua các căn hộ để bán tại dự án Golden Place với số tiền là 7.735.668.000 VND. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản mục hàng tồn kho.

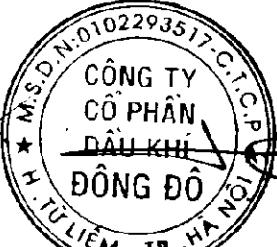
Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác không bao gồm 26.746.331.498 VND là số tiền thu từ thanh lý dự án đầu tư vào dự án Dragon City đã được bù trừ với khoản công nợ để mua các căn hộ tại dự án Dragon Hill. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi hàng tồn kho và Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác.

Số cổ tức đã trả trong năm không bao gồm số tiền 2.228.779.545 VND đã được bù trừ với khoản công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa theo thỏa thuận bù trừ công nợ ba bên giữa Công ty, Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí và Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa ngày 31 tháng 12 năm 2013. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu.

  
Nguyễn Thị Tâm  
Người lập biểu

  
Nguyễn Công Thành  
Kế toán trưởng

  
Hoàng Hữu Tâm  
Giám đốc

  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
DẦU KHÍ  
ĐÔNG ĐÔ  
MSDN: 0102293517-C.T.C.P  
X.TU LIÊM - TP. HÀ NỘI

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B 09-DN

### 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 điều chỉnh.

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 2013 là 75 (31 tháng 12 năm 2012: 104).

#### 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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.

**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 2013**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 18.286.481.464 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 kèm theo 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:

## 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

MẪU SỐ B 09-DN

## 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 2013 (Tiếp theo)**

- 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 hoặc tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng lại các dự án phù hợp.
- Các khoản nợ ngắn hạn (mã số 310 trên bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 tháng 2013 bao gồm 60.397.007.955 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

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

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

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

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

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

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

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ánh 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.

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

**Dánh 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**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

**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:

	<b>2013 (số năm)</b>
Nhà cửa	49
Máy móc, thiết bị	3 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 10
Dụng cụ quản lý	3 - 5

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**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.

**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.

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

- 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.
- Các khoản ủy thác đầu tư vào các dự án bất động sản theo hợp đồng ủy thác đầu tư. Công ty được phân chia sản phẩm hoặc lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp. Các khoản ủy thác đầu tư được ghi nhận trên cơ sở giá gốc cộng các khoản phí ủy thác đầu tư.

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

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- 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 2013, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**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**

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

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- 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 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.

**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 bằng 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 2013, 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.

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ**

Căn cứ trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của các tổ chức kinh tế nơi Công ty góp vốn đầu tư đã thu thập được trong năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định thực hiện điều chỉnh hồi tố một số số liệu liên quan chủ yếu đến dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn như sau:

Khoản mục	Mã số	Tại ngày 31/12/2012		
		Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Chênh lệch VND
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	-	(3.841.149.373)	(3.841.149.373)
I. Lũy kế	420	(24.204.191.068)	(3.841.149.373)	(28.045.340.441)
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Chi phí tài chính	22	17.522.223.377	3.841.149.373	21.363.372.750
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(24.711.163.490)	(3.841.149.373)	(28.552.312.863)
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
(Lỗ) trước thuế	01	(24.711.163.490)	(3.841.149.373)	(28.552.312.863)
Các khoản dự phòng	03	120.000.000	3.841.149.373	3.961.149.373

**6. TIỀN**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	128.177.032	522.798.199
Tiền gửi ngân hàng	316.597.582	282.592.016
	<b>444.774.614</b>	<b>805.390.215</b>

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	15.055.000.000	4.179.000.000
<i>Cổ phần của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (a)</i>	<i>14.500.000.000</i>	-
<i>Chứng khoán ngắn hạn khác</i>	<i>555.000.000</i>	4.179.000.000
Góp vốn đầu tư vào Dự án Golden Palace	-	20.049.750.000
Góp vốn đầu tư vào Dự án Chung cư BMM (b)	23.253.395.500	23.253.395.500
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí (c)	3.000.000.000	-
	<b>41.308.395.500</b>	<b>47.482.145.500</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.000.000.000)	(2.080.000.000)
	<b>40.308.395.500</b>	<b>45.402.145.500</b>

- a. Khoản đầu tư mua 5.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (mã PTL) theo thỏa thuận thanh lý Hợp đồng ủy thác đầu tư tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam như trình bày tại Thuyết minh số 14(a). Khoản đầu tư này đã được lập dự phòng theo giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày kết thúc niêm độ kê toán.
- 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 sắm các căn hộ tại chung cư BMM. Theo Nghị quyết số 41/NQ-DKDD-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 2013 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 2013. Ngoài ra, Ban Giám đốc đã đánh giá thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thu về khoản đầu tư không thấp hơn giá gốc, do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp tại đầu tư vào Dự án Chung cư BMM tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- c. Khoản 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 của công ty này. Theo Nghị quyết số 05/NQ-DKDD-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2013, Công ty sẽ tìm đối tác để chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn sớm. Theo đó, giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 với phần vốn góp này được trình bày ở khoản mục Đầu tư ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Ngoài ra, Ban Giám đốc đã đánh giá thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thu về khoản đầu tư không thấp hơn giá gốc, do vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm đầu tư ngắn hạn đối với khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Mặc dù chưa chuyển nhượng được các khoản góp vốn nêu trên trong năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đang tích cực tìm kiếm các đối tác phù hợp để chuyển nhượng các khoản góp vốn này. Theo đó, Ban Giám đốc tin tưởng rằng việc trình bày giá trị đầu tư tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 của các khoản vốn góp này được trình bày ở khoản mục Đầu tư ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là phù hợp.

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (a)	7.830.000.000	7.830.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (a)	3.450.000.000	3.450.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (a)	1.897.500.000	1.897.500.000
Công ty Cổ phần TID (b)	19.604.536.064	19.704.536.064
Các đối tượng khác	3.469.645.941	3.439.645.941
	<b>36.251.682.005</b>	<b>36.321.682.005</b>

(a) Phản ánh các khoản phải thu liên quan đến giá trị thương quyền mà 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, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc Dự án được cấp phép đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 các khách hàng nêu trên và không phải lập dự phòng cho các khoản phải thu này.

(b) Phản ánh khoản phải thu về tiền hoa hồng môi giới liên quan hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản bán 45 căn hộ thuộc Dự án Dolphin plaza với Công ty Cổ phần TID (TID). Tỷ lệ hoa hồng môi giới được hưởng là 10% trên giá trị hợp đồng mua bán căn hộ trước thuế, TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng với tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi Công ty bán hết các căn hộ theo hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã bàn giao 20 căn hộ cho các khách hàng. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty sẽ bán hết các căn hộ theo hợp đồng và không có các thay đổi về mức hoa hồng được hưởng, theo đó, không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi 19.604.536.064 VND số dư phải thu khách hàng nêu trên và không phải lập dự phòng cho khoản phải thu này.

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	-	2.228.779.545
Cố tức phải thu từ Công ty Cổ phần Hạ tầng và Đô thị Đầu khí	2.000.000.000	2.000.000.000
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Thiên Phú Gia	5.850.000.000	-
Phải thu khác	1.147.163.019	1.194.716.111
	<b>8.997.163.019</b>	<b>5.423.495.656</b>

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	411.093.371
Hàng hóa bất động sản	114.119.184.212	1.802.336.363
Dự án tòa nhà hỗn hợp tại thành phố Hải Phòng (a)	80.619.110.167	-
Căn hộ Dragon Hill	22.365.000.000	-
Căn hộ Golden Place	7.072.914.022	-
Khác	4.062.160.023	1.802.336.363
	<b>114.119.184.212</b>	<b>2.213.429.734</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(23.817.645.910)	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>90.301.538.302</b>	<b>2.213.429.734</b>

(a) Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 và đến thời điểm lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đang tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng Dự án tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng (Sun Light Tower). Do đó, toàn bộ chi phí phát sinh cho Dự án tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng được phân loại từ khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng hóa bất động sản trên báo cáo tài chính. Đồng thời, Ban Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng về giá trị có thể chuyển nhượng của dự án này cho đối tác và các chi phí đã bỏ ra thực hiện dự án này (bao gồm cả các chi phí đã phát sinh nhưng chưa được quyết toán với nhà thầu) để trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền 22.700.335.622 VND. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính này, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan đến giá trị chuyển nhượng của dự án tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng và các chi phí phát sinh đã được quyết toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 18, Công ty đã thể 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 (Sun Light Tower) để đảm bảo cho khoản tiền vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam).

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

<b>NGUYÊN GIÁ</b>	Nhà cửa VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	<b>Tổng cộng VND</b>
Tại ngày 01/01/2013	-	110.635.065	3.436.855.662	1.404.710.390	4.952.201.117
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành (a)	29.105.042.852	-	-	-	29.105.042.852
Mua trong năm	-	-	-	3.102.406.491	3.102.406.491
Chuyển từ hàng hóa bất động sản sang tài sản cố định	1.957.500.000	-	-	-	1.957.500.000
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(8.411.862.096)	-	-	-	(8.411.862.096)
Giảm khác (b)	-	(110.635.065)	-	(499.561.668)	(610.196.733)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(757.252.286)	(315.347.108)	(1.072.599.394)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>22.650.680.756</b>	<b>-</b>	<b>2.679.603.376</b>	<b>3.692.208.105</b>	<b>29.022.492.237</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO Mòn LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2013	-	62.426.024	2.350.288.748	1.211.740.769	3.624.455.541
Khấu hao trong năm	401.308.376	5.771.584	470.227.985	101.226.480	978.534.425
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(115.985.080)	-	-	-	(115.985.080)
Giảm khác (b)	-	(68.197.608)	-	(489.650.528)	(557.848.136)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(548.657.335)	(315.347.108)	(864.004.443)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>285.323.296</b>	<b>-</b>	<b>2.271.859.398</b>	<b>507.969.613</b>	<b>3.065.152.307</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2013	<b>22.365.357.460</b>	<b>-</b>	<b>407.743.978</b>	<b>3.184.238.492</b>	<b>25.957.339.930</b>
Tại ngày 31/12/2012	-	<b>48.209.041</b>	<b>1.086.566.914</b>	<b>192.969.621</b>	<b>1.327.745.576</b>

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)**

- (a) Trong năm, Công ty đã thực hiện ghi nhận tăng tài sản cố định là giá trị sản thương mại văn phòng Công ty đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ ngày 01 tháng 4 năm 2013.
- (b) Phản ánh việc phân loại sang công cụ, dụng cụ cho các tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu VND, không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Thông tư số 45/2003/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 1.208.431.192 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.017.468.250 VND).

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

	<b>2013</b> VND	<b>2012</b> VND
<b>Tại ngày 01 tháng 01</b>	<b>275.488.993.098</b>	<b>271.795.327.651</b>
Tăng trong năm	14.286.405.755	3.693.665.447
Chuyển sang tài sản cố định	(29.105.042.852)	-
Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(80.619.110.167)	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>180.051.245.834</b>	<b>275.488.993.098</b>

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang theo công trình*

	<b>31/12/2013</b> VND	<b>31/12/2012</b> VND
Dự án Xuân Phương	171.141.151.046	170.550.146.770
Dự án Trụ sở PVFC Land tại Hải Phòng	-	70.514.751.850
Dự án Dophin	-	24.095.454.545
Các dự án khác	8.910.094.788	10.328.639.933
	<b>180.051.245.834</b>	<b>275.488.993.098</b>

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 bàn cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là phản ánh phù hợp bản chất và kế hoạch của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 10, Công ty đang tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng dự án tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng (Sun Light Tower). Do đó toàn bộ chi phí phát sinh liên quan dự án tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng được phân loại từ khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng hóa bất động sản trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại 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.

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ủy thác Đầu tư tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (a)	-	51.818.181.820
<i>Mua cổ phần Công ty Cổ phần Hạ tầng và Đô thị     Đầu khí</i>	-	<i>51.818.181.820</i>
Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Thiên Phú Gia (b)	-	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 Đầu khí (f)	-	3.000.000.000
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh (g)	20.000.000.000	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 Long Sơn Riverside (i)	9.539.048.889	9.539.048.889
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (j)	51.054.259.734	51.054.259.734
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dragon City (k)	-	26.867.500.000
Góp vốn đầu tư vào Dự án Hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long (l)	46.000.000.000	46.000.000.000
	<b>221.546.512.274</b>	<b>309.232.194.094</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(7.664.603.449)	(3.841.149.373)
	<b>213.881.908.825</b>	<b>305.391.044.721</b>

- a. Khoản tiền ủy thác đầu tư tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC) để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Đầu khí (mã PTL) theo Hợp đồng ủy thác số 11/2007/HĐUTĐT-PVFC-PVFCLand ngày 23 tháng 11 năm 2007 với giá trị ủy thác theo hợp đồng là 50.000.000.000 VND, phí ủy thác đầu tư đã phát sinh là 1.818.181.820 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã thực hiện thanh lý khoản ủy thác đầu tư này và mua lại 5.000.000 cổ phần PTL từ PVFC với số tiền bằng giá trị thanh lý của hợp đồng ủy thác là 14.500.000.000 VND.
- b. Khoản tiền ứng vốn cho Công ty Cổ phần Thiên 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 Thiên 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã thực hiện thanh lý khoản đầu tư này với Công ty Cổ phần Thiên Phú Gia và giá trị khoản đầu tư được ghi nhận như khoản phải thu Công ty Cổ phần Thiên Phú Gia.
- 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. Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đã chuyển khoản đầu tư góp vốn tại Công ty Cổ phần Xây lắp điện Đầu khí sang đầu tư tài chính ngắn hạn.
- 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.

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

MẪU SỐ B 09-DN

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- 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 “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 4.863 m<sup>2</sup> 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.
- j. 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.
- k. 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. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã thực hiện thanh lý khoản góp vốn thực hiện đầu tư vào Dự án “Dragon City” và số tiền sau thanh lý hợp đồng này được sử dụng để mua các căn hộ đã hoàn thành tại dự án “Dragon Hill”.
- l. Khoản tiền góp vốn để thực hiện đầu tư vào Dự án “Đầu tư hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu 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 là 110.000 m<sup>2</sup> và 20.000 m<sup>2</sup> với diện tích đất dịch vụ.

Số dư khoản mục đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm 64 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2012: 73 tỷ VND) là giá trị vốn góp vào các tổ chức kinh tế khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho các khoản đầu tư này với số tiền khoảng 7,6 tỷ VND dựa trên báo cáo tài chính trước kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của các tổ chức kinh tế này. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính này, 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 2013, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Liên quan tới các khoản đầu tư trình bày trên đây, trong năm 2013, Công ty đã thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của các tổ chức kinh tế nơi Công ty góp vốn đầu tư và trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho các khoản đầu tư này dựa trên các số liệu này với số tiền khoảng 3,8 tỷ 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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**14. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (i)	2.867.579.157	2.981.226.804
Ngân hàng Thương mại Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (ii)	75.500.000.000	75.000.000.000
	<b>78.367.579.157</b>	<b>77.981.226.804</b>
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	730.636.700	-
	<b>79.098.215.857</b>	<b>77.981.226.804</b>

- (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) Các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm dưới hình thức hợp đồng tín dụng ngắn hạn. Khoản vay chịu lãi suất 13,5%/năm cho kỳ hạn đầu tiên và được thay đổi 3 tháng một lần. Lãi tiền vay được thanh toán hàng tháng. Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại lô CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội và các tài sản gắn liền với thửa đất số BA 495537, giá trị 105.000.000.000 VND do Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô sở hữu và 5.000.000 cổ phiếu PTL của Công ty được lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí PSI. Khoản tín dụng được rút một lần với tổng số tiền là 75.500.000.000 VND.

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	692.597.996	1.242.597.996
Các loại thuế khác	281.103.915	235.140.812
	<b>973.701.911</b>	<b>1.477.738.808</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	23.730.479.378	12.842.041.078
Chi phí liên quan dự án tòa nhà hỗn hợp tại Hải Phòng đã thực hiện chưa được quyết toán	7.842.504.999	-
Khác	1.166.204.000	397.159.832
	<b>32.739.188.377</b>	<b>13.239.200.910</b>

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Cổ tức phải trả	60.397.007.955	62.625.787.500
Các đối tượng khác	25.690.623.038	29.698.167.896
	<b>86.087.630.993</b>	<b>92.323.955.396</b>

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<b>31/12/2013</b> VND	<b>31/12/2012</b> VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (i)	-	1.461.036.700
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (ii)	9.192.414.814	8.200.366.802
	<b>9.192.414.814</b>	<b>9.661.403.502</b>

- (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.
- (ii) Khoản vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng 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 và tài sản hình thành trên đất từ vốn vay (Xem thêm Thuyết minh số 10).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu như sau:

	<b>31/12/2013</b> VND	<b>31/12/2012</b> VND
Trong vòng một năm	730.636.700	730.400.000
Trong năm thứ hai	-	730.636.700
Sau năm năm	9.192.414.814	8.200.366.802
	<b>9.923.051.514</b>	<b>9.661.403.502</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	730.636.700	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>9.192.414.814</b>	<b>9.661.403.502</b>

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn điều lệ</b> VND	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</b> VND	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b> VND	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b> VND	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế</b> VND	<b>Tổng</b> VND
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
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(28.552.312.863)	(28.552.312.863)
Chia cổ tức các năm trước	-	-	-	-	(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
Giảm khác	-	(681.107.365)	-	-	(166.000.000)	(847.107.365)
Tại ngày 01/01/2013	500.000.000.000	5.531.782.406	11.195.257.585	7.149.469.792	(28.045.340.441)	495.831.169.342
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(94.740.546.743)	(94.740.546.743)
Giảm khác	-	-	-	-	(138.000.000)	(138.000.000)
Tại ngày 31/12/2013	500.000.000.000	5.531.782.406	11.195.257.585	7.149.469.792	(122.923.887.184)	400.952.622.599

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**19. 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 2013, 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	%	31/12/2013 '000 VND	31/12/2012 '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
	<b>500.000.000</b>	<b>100</b>	<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>

Cổ phiếu	31/12/2013	31/12/2012
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

**20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý nào ngoài Việt Nam.

**21. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YÊU TỐ**

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	137.507.422	153.124.747
Chi phí nhân công	2.849.276.036	5.388.728.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	968.175.713	828.902.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	381.580.446	4.394.323.989
Chi phí khác	(1.020.404.638)	18.850.393
	<b>3.316.134.979</b>	<b>10.783.929.755</b>

**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*

**MẪU SỐ B 09-DN**

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2013</b> VND	<b>2012</b> VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	73.082.346	45.908.116
Cồ tức	-	2.460.000.000
	<b>73.082.346</b>	<b>2.505.908.116</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2013</b> VND	<b>2012</b> VND
Chi phí lãi vay	12.558.807.928	17.402.223.377
Lỗ thanh lý hợp đồng ủy thác đầu tư	37.318.181.820	-
Lỗ thanh lý hợp đồng góp vốn dự án Golden palace	12.012.738.750	-
Chi phí tài chính khác	1.759.968.546	-
Dự phòng giảm giá đầu tư	3.823.454.076	3.961.149.373
	<b>67.473.151.120</b>	<b>21.363.372.750</b>

**24. 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 2013 do Công ty không có thu nhập chịu thuế.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ này do không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế có thể mang sang tối đa trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh.

**25. (LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(94.712.151.424)	(28.580.708.182)
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(1.894)	(572)

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**26. CÁC KHOẢN CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Tên đơn vị/dự án đầu tư	Số vốn cam kết góp	Số vốn đã góp đến ngày 31/12/2013	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 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 Cửu Long	224.583.772.500	46.000.000.000	178.583.772.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>306.424.882.500</b>	<b>81.792.444.389</b>	<b>224.632.438.111</b>

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của 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 và số 18 trừ đi 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).

**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:

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
Các khoản vay	88.290.630.671	87.642.630.306
Trữ: Tiền	444.774.614	805.390.215
Nợ thuần	87.845.856.057	86.837.240.091
Vốn chủ sở hữu	400.952.622.599	495.831.169.342
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>0,22</b>	<b>0,18</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 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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	444.774.614	805.390.215
Phải thu khách hàng và phải thu khác	45.186.672.996	41.603.037.371
Dầu tư ngắn hạn	40.308.395.500	45.402.145.500
Dầu tư dài hạn	213.881.908.825	305.391.044.721
Tài sản tài chính khác	-	10.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>299.821.751.935</b>	<b>393.211.617.807</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	88.290.630.671	87.642.630.306
Phải trả người bán và phải trả khác	73.082.018.707	71.333.019.554
Chi phí phải trả	32.739.188.377	13.239.200.910
<b>Tổng cộng</b>	<b>194.111.837.755</b>	<b>172.214.850.770</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 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 thay đổi ± 200 điểm cơ bản thì lỗ trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ tăng/giảm 1.765.812.613 VND (2012: 1.588.845.270 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*

**MẪU SỐ B 09-DN**

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Độ nhạy của lãi suất (Tiếp theo)*

	Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lỗ trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VND	200	1.765.812.613
VND	(200)	(1.765.812.613)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	200	1.588.845.270
VND	(200)	(1.588.845.270)

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 bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

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

**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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tiền	444.774.614	-	-	444.774.614
Phải thu khách hàng và phải thu khác	45.186.672.996	-	-	45.186.672.996
Đầu tư ngắn hạn	40.308.395.500	-	-	40.308.395.500
Đầu tư dài hạn	-	213.881.908.825	-	213.881.908.825
<b>Tổng cộng</b>	<b>85.939.843.110</b>	<b>213.881.908.825</b>	<b>-</b>	<b>299.821.751.935</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	73.082.018.707	-	-	73.082.018.707
Chi phí phải trả	32.739.188.377	-	-	32.739.188.377
Các khoản vay	79.098.215.857	-	9.192.414.814	88.290.630.671
<b>Tổng cộng</b>	<b>184.919.422.941</b>	<b>-</b>	<b>9.192.414.814</b>	<b>194.111.837.755</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(98.979.579.831)</b>	<b>213.881.908.825</b>	<b>(9.192.414.814)</b>	<b>105.709.914.180</b>
31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
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	-	305.391.044.721	-	305.391.044.721
Tài sản tài chính khác	-	10.000.000	-	10.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>87.810.573.086</b>	<b>305.401.044.721</b>	<b>-</b>	<b>393.211.617.807</b>
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>162.553.447.268</b>	<b>1.461.036.700</b>	<b>8.200.366.802</b>	<b>172.214.850.770</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(74.742.874.182)</b>	<b>303.940.008.021</b>	<b>(8.200.366.802)</b>	<b>220.996.767.037</b>

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)**

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DỰ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	Công ty con của PVX
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	Công ty con của PVX
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	Công ty con của PVX
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam

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

	<b>2013</b> <b>VND</b>	<b>2012</b> <b>VND</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	-	2.000.000.000
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	1.284.250.506	1.431.384.249
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc trong năm</b>		
Thu nhập của Ban Giám đốc	721.313.452	865.671.576

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan:*

	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2012</b> <b>VND</b>
<b>Góp vốn hợp tác đầu tư</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình	46.000.000.000	46.000.000.000
<b>Các khoản ủy thác đầu tư/quản lý vốn tại</b>		
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	51.818.181.820
<b>Phai thu khách hàng/Phai thu khác</b>		
Công ty Cổ phần 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
<b>Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	9.192.414.814	8.200.366.802
<b>Cổ tức phải trả</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	16.204.792.955	18.433.572.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	7.150.000.000	7.150.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	3.735.600.000	3.735.600.000

**29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KÉ TOÁN**

Vào ngày 11 tháng 3 năm 2014, Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) đã có thông báo về việc thoái toàn bộ phần vốn góp của PVC tại các công ty đã niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán, trong đó bao gồm cổ phần mà PVC đang sở hữu tại Công ty.