



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG DẦU
KHÍ PHÚ ĐẠT**

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-28

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ban Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

1. Thông tin chung về công ty:

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Dầu Khí Phú Đạt là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305908043, ngày 14 tháng 08 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 14, ngày 09/04/2012) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đầu giá bất động sản.

Xây dựng nhà các loại, hoàn thiện công trình xây dựng. Kinh doanh bất động sản.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Bán buôn phân bón và hóa chất sử dụng trong nông nghiệp. Bán buôn gạo, sản phẩm thuốc lá, thuốc láo.

Sản giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản.

Xây dựng công trình đường bộ, xây dựng công trình công ích, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Phá dỡ. Chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng.

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Thành Phố Hồ Chí Minh).

Trụ sở chính công ty hiện đặt tại: Lầu 7, Tòa nhà Sài Gòn Prime, Số 107-109-111 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 06, Quận 03, TP. HCM.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

ÔNG NGUYỄN CHÍ HIẾU

ÔNG PHẠM QUY NHƠN

ÔNG ĐÌNH VĂN HÙNG

ÔNG PHẠM VIỆT BẮNG

ÔNG TRƯƠNG CÔNG ĐẠI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Kiểm soát

ÔNG PHẠM QUANG TÙNG

ÔNG TRẦN TRUNG KIÊN

ÔNG LÊ TIỀN CÔNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KIỂM SOÁT VIÊN

KIỂM SOÁT VIÊN

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

ÔNG ĐÌNH VĂN HƯNG

ÔNG TRẦN VĂN KHÁNH

ÔNG LÊ QUỐC TÚY

ÔNG NGÔ VĨ TRÍ

GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

4. Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Đình Văn Hưng

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

6. Cam kết của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TP. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Thay mặt Ban Giám đốc



ĐÌNH VĂN HƯNG

Giám đốc



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 1112782 /AISc-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG DẦU KHÍ PHÚ ĐẠT

Kính gửi:

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Dầu Khí Phú Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, được lập ngày 30 tháng 01 năm 2013 của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG DẦU KHÍ PHÚ ĐẠT từ trang 04 đến trang 28 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

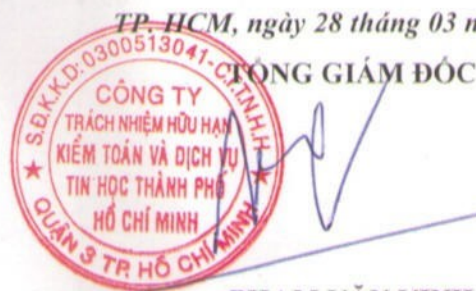
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo quan điểm của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG DẦU KHÍ PHÚ ĐẠT tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

KIỂM TOÁN VIÊN

LÊ THANH DUY

Số chứng chỉ KTV: 1493/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



PHẠM VĂN VINH

Số chứng chỉ KTV: Đ0112/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		206.474.417.838	221.159.911.858
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	11.281.454.194	33.086.626.446
1. Tiền	111		2.651.454.194	2.421.956.883
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.630.000.000	30.664.669.563
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		32.280.981.494	8.535.648.953
1. Phải thu của khách hàng	131	V.02	11.685.799.101	-
2. Trả trước cho người bán	132	V.03	20.595.182.393	8.535.648.953
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		-	-
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	148.483.655.946	166.505.728.806
1. Hàng tồn kho	141		148.483.655.946	166.505.728.806
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.428.326.204	13.031.907.653
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.796.036.440	12.282.479.894
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	181.723.658	181.723.658
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.06	1.450.566.106	567.704.101

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		370.337.733.231	398.776.337.930
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		359.679.192.918	360.042.855.635
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	793.836.183	1.146.452.100
- Nguyên giá	222		1.793.734.723	1.832.288.632
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(999.898.540)	(685.836.532)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	358.885.356.735	358.896.403.535
- Nguyên giá	228		358.922.336.851	358.922.336.851
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.980.116)	(25.933.316)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.09	7.779.462.189	34.807.466.655
1. Đầu tư vào công ty con	251		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	28.380.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.220.537.811)	(3.572.533.345)
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.879.078.124	3.926.015.640
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2.879.078.124	3.926.015.640
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		576.812.151.069	619.936.249.788

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		141.115.108.971	184.408.456.734
I. Nợ ngắn hạn	310		137.353.802.776	25.476.408.354
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	23.865.264.307	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.12	546.240.131	407.000.000
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	-	25.015.091.013
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	12.657.000	60.778.424
5. Phải trả người lao động	315		413.881.776	5.125.578
6. Chi phí phải trả	316	V.15	355.787.980	355.787.980
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	112.372.998.663	73.076.724
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(213.027.081)	(440.451.365)
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.761.306.195	158.932.048.380
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	157.740.960.000
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.17	2.015.851.650	1.164.843.568
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	26.244.812
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		1.745.454.545	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		435.697.042.098	435.527.793.054
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	435.697.042.098	435.527.793.054
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		430.000.000.000	430.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		4.923.453.839	2.248.297.435
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		289.614.931	132.252.790
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		483.973.328	3.147.242.829
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		576.812.151.069	619.936.249.788

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

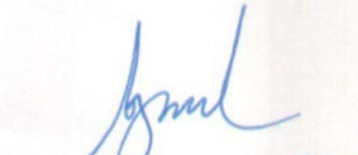
TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU



VŨ THỊ BÍCH BÌNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGÔ VĨNH TRÍ



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 19	61.613.355.543	155.391.884.097
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 20	61.613.355.543	155.391.884.097
4. Giá vốn hàng bán	11	VI. 21	51.196.198.887	133.981.186.631
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.417.156.656	21.410.697.466
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	1.521.201.098	1.575.247.605
7. Chi phí tài chính	22	VI.23	1.329.975.958	6.293.068.067
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		700.534.656	2.720.534.722
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.294.270.944	12.807.569.408
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		(685.889.148)	3.885.307.596
11. Thu nhập khác	31		2.037.095.299	187.230.961
12. Chi phí khác	32		16.224.741	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.020.870.558	187.230.961
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.334.981.410	4.072.538.557
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.25	-	1.120.868.135
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		851.008.082	392.625.713
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		483.973.328	2.559.044.709
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.26	11	60

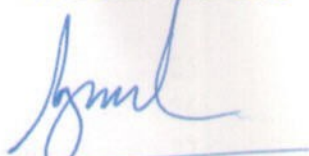
TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU



VŨ THỊ BÍCH BÌNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGÔ VĨ TRÍ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.334.981.410	4.072.538.557
2. Điều chỉnh cho các khoản :.				
- Khấu hao tài sản cố định	02		557.783.970	438.021.536
- các khoản dự phòng	03		629.441.302	3.572.533.345
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.522.794.539)	15.848.904
- Chi phí Lãi vay	06		700.534.656	2.720.534.722
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.699.946.799	10.819.477.064
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(25.141.751.092)	16.678.754.214
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		18.022.072.860	60.403.581.659
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(69.956.254.169)	(75.559.402.253)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.046.937.516	1.189.351.399
- Tiền lãi vay đã trả	13		(700.534.656)	(2.720.534.722)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(1.457.177.591)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		27.836.663.903	51.552.414.094
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(98.475.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(47.192.918.839)	60.807.988.864
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(16.537.000)	(61.790.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		17.818.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	(3.500.000.000)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		1.521.201.098	1.575.247.605
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		1.522.482.280	(1.986.543.304)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		28.465.264.307	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4.600.000.000)	(40.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		23.865.264.307	(40.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(21.805.172.252)	18.821.445.560
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33.086.626.446	14.265.180.886
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		11.281.454.194	33.086.626.446

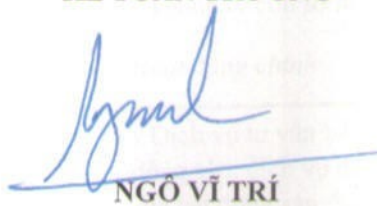
TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU



VŨ THỊ BÍCH BÌNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGÔ VĨ TRÍ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Dầu Khí Phú Đạt là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305908043, ngày 14 tháng 08 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 14, ngày 09/04/2012) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính công ty hiện đặt tại: Lầu 7, Tòa nhà Sài Gòn Prime, Số 107-109-111 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 06, Quận 03, TP. HCM.

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần**3. Hoạt động chính của Công ty:**

Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản.

Xây dựng nhà các loại, hoàn thiện công trình xây dựng. Kinh doanh bất động sản.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Bán buôn phân bón và hóa chất sử dụng trong nông nghiệp. Bán buôn gạo, sản phẩm thuốc lá, thuốc láo.

Sản giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản.

mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng.

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại Thành Phố Hồ Chí Minh).

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2012: 32 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2011: 32 nhân viên)

6. Công ty con:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Được thành lập theo	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	% sở hữu
Cty TNHH MTV Dịch Vụ BĐS Dầu Khí Phú Đạt	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310076697	Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản. Sản giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản.	10.000.000.000	100%

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng:

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 ngoại trừ các thay đổi trong các chính sách kế toán trình bày dưới đây:

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2012, áp dụng từ năm tài chính 2012 và thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư 180/2012/TT-BTC hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp ("Thông tư 180") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 1 năm 2012. Thông tư này thay thế Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/8/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn trích lập quỹ, sử dụng và hạch toán Quỹ trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp.

Công ty đã áp dụng Thông tư 179, Thông tư 180 và thực hiện theo hướng dẫn của các Thông tư này cho năm hiện hành.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách hàng không có khả năng thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền cuối tháng

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyển giao và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

06 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03-05 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con: khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của Công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con. Các khoản đầu tư vào Công ty con được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư dài hạn khác: Là các khoản đầu tư công ty đang đầu tư vào các dự án hay đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá trị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc. Nếu không xác định được giá trị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá trị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản dở dang (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm: Chi phí sửa chữa văn phòng, tiền thuê văn phòng và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí phải trả: được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả: Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán căn hộ

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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 vào ngày lập 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: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí chi vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản, nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng là 25%

18. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 (thông tư 210), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tài sản sẵn sàng để bán.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Dầu Khí Phú Đạt. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Dầu Khí Phú Đạt, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng giám đốc, hội đồng quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2012	01/01/2012
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	2.651.454.194	2.421.956.881
Tiền mặt	927.515.468	1.052.917.621
Tiền gửi ngân hàng	1.723.938.726	1.369.039.259
Các khoản tương đương tiền	8.630.000.000	30.664.669.561
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	8.630.000.000	30.664.669.561
Cộng	11.281.454.194	33.086.626.441
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2012	01/01/2012
Khách hàng trong nước	11.685.799.101	-
Cộng	11.685.799.101	-
3. Trả trước cho người bán	31/12/2012	01/01/2012
Nhà cung cấp trong nước	20.595.182.393	8.535.648.951
Cộng	20.595.182.393	8.535.648.951
4. Hàng tồn kho	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí SX, KD dở dang	43.802.232.189	54.027.075.500
Hàng hóa bất động sản	104.681.423.757	112.478.653.300
Cộng giá gốc hàng tồn kho	148.483.655.946	166.505.728.800
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	148.483.655.946	166.505.728.800
* Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố		
đảm bảo các khoản nợ phải trả: không có		
* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: không phát sinh		
* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc		
hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh		
5. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	181.723.658	181.723.658
Thuế TNDN nộp thừa	181.723.658	181.723.658
Cộng	181.723.658	181.723.658
6. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Tạm ứng	1.440.066.106	557.204.101
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.500.000	10.500.000
Cộng	1.450.566.106	567.704.101
7. Tài sản cố định hữu hình		

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	954.715.041	877.573.591	1.832.288.632
Mua trong năm	-	16.537.000	16.537.000
Thanh lý, nhượng bán	-	55.090.909	55.090.909
Số dư cuối năm	954.715.041	839.019.682	1.793.734.723

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	185.639.048	500.197.484	685.836.532
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>159.119.184</i>	<i>193.808.993</i>	<i>546.737.170</i>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	<i>-</i>	<i>38.866.169</i>	<i>38.866.169</i>
Số dư cuối năm	344.758.232	655.140.308	999.898.540
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	769.075.993	377.376.107	1.146.452.100
Số dư cuối năm	609.956.809	183.879.374	793.836.183

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 171.434.600 VNĐ.

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	358.872.196.520	50.140.331	358.922.336.851
Số dư cuối năm	358.872.196.520	50.140.331	358.922.336.851
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	25.933.316	25.933.316
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>-</i>	<i>11.046.800</i>	<i>11.046.800</i>
Số dư cuối năm	-	36.980.116	36.980.116
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	358.872.196.520	24.207.015	358.896.403.535
Số dư cuối năm	358.872.196.520	13.160.215	358.885.356.735

* Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 111.208.250.000 VNĐ.

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư vào công ty con	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	-	2.838.000	28.380.000.000
CTCP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	-	-	2.838.000	28.380.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.220.537.811)		(3.572.533.342)
Cộng	1.000.000	7.779.462.189	3.838.000	34.807.466.658

Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư: Trong năm Công ty thanh lý khoản đầu tư vào CTCP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh

10. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí trả trước dài hạn	2.879.078.124	3.926.015.640
Tiền thuê văn phòng	2.648.646.000	3.611.790.000
Chi phí sửa chữa, thi công văn phòng	230.432.124	314.225.640
Cộng	2.879.078.124	3.926.015.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Vay và nợ ngắn hạn		31/12/2012	01/01/2012	
Vay ngắn hạn				
+ Ngân hàng TMCP An Bình - CN Sài Gòn		23.865.264.307	-	
Nợ dài hạn đến hạn trả				
Cộng		23.865.264.307	-	
Thuyết minh các khoản vay ngân hàng				
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Sài Gòn theo đồng vay sau:				
Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
				Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 1 Đường 38 (Số cũ: 297 Thào Điền), Phường Thào Điền, Quận 2, TP.HCM
0312/12/TD/XX	12 tháng	15%	23.865.264.307	
12. Phải trả người bán		31/12/2012	01/01/2012	
Nhà cung cấp trong nước		546.240.131	407.000.000	
Cộng		546.240.131	407.000.000	
13. Người mua trả tiền trước		31/12/2012	01/01/2012	
Khách hàng trong nước		-	25.015.091.013	
Cộng		-	25.015.091.013	
14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		31/12/2012	01/01/2012	
Thuế thu nhập cá nhân		12.657.000	60.778.424	
Cộng		12.657.000	60.778.424	
15. Chi phí phải trả		31/12/2012	01/01/2012	
Chi phí lãi vay		355.787.980	355.787.980	
Cộng		355.787.980	355.787.980	
16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		31/12/2012	01/01/2012	
Ban Quản Lý Chung cư Phú Đạt		463.772.394	-	
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ BĐS Dầu Khí Phú Đạt		2.400.000.000	-	
Nhận ủy thác đầu tư (*)		109.360.960.000		
Các khoản phải trả, phải nộp khác		148.266.269	73.076.724	
Cộng		112.372.998.663	73.076.724	

(*) Đây là khoản tiền nhận ủy thác đầu tư từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC) để đầu tư vào dự án sau:

- Dự án xây dựng chung cư A2 của khu I - Dự án khu tái định cư Phú Mỹ, quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh, và được hưởng quyền lợi là 31.248 m² sàn căn hộ chung cư của dự án (tương ứng 286 căn hộ). Tổng số vốn ủy thác theo hợp đồng là 406.224.000.000 VNĐ. Công ty được hưởng phí ủy thác đầu tư với mức phí ủy thác bằng 1% trên tổng vốn ủy thác. Công ty sẽ thanh toán lợi ích ủy thác đầu tư cho PVFC theo tỷ lệ tương đương 16%/năm, cộng với khoản phí 100.000 đồng/m² của diện tích 286 căn hộ chung cư dự án đầu tư. Thời gian ủy thác đầu tư là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Công ty đã ký phụ lục hợp đồng gia hạn đến hết ngày 30/07/2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		31/12/2012	01/01/2012
17. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế năm nay.		851.008.082	392.625.713
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế năm trước.		1.164.843.568	772.217.855
Cộng		2.015.851.650	1.164.843.568
18. Vốn chủ sở hữu			
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem trang số 27			
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu			
	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2012	01/01/2012
CTCP BĐS Tài Chính Dầu Khí	6,05%	26.000.000.000	26.000.000.000
CTCP ĐT & TV Tài Chính Dầu Khí	0,10%	430.000.000	430.000.000
Tổng Công ty CP xây lắp Dầu Khí Việt Nam	46,51%	200.000.000.000	200.000.000.000
CTCP Đầu tư Xây Dựng TM Dầu Khí - IDICO	46,89%	201.620.000.000	201.515.000.000
Các cổ đông khác	0,45%	1.950.000.000	2.055.000.000
Cộng	100,00%	430.000.000.000	430.000.000.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ			
* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm			
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Năm 2012	Năm 2011
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		430.000.000.000	430.000.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>		<i>430.000.000.000</i>	<i>430.000.000.000</i>
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Vốn góp cuối năm</i>		<i>430.000.000.000</i>	<i>430.000.000.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		<i>-</i>	<i>-</i>
d. Cổ phiếu		31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		43.000.000	43.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		<i>43.000.000</i>	<i>43.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>			
Số lượng cổ phiếu được mua lại		-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>			
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		43.000.000	43.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		<i>43.000.000</i>	<i>43.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
đ. Các quỹ của doanh nghiệp		31/12/2012	01/01/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Quỹ đầu tư phát triển	4.923.453.839	2.248.297.410
Quỹ dự phòng tài chính	289.614.931	132.252.700

Cộng

5.213.068.770	2.380.550.210
----------------------	----------------------

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD**19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu bán hàng hóa	303.497.600	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	646.451.822	660.227.272
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	60.663.406.121	154.731.656.823

Cộng

61.613.355.543	155.391.884.095
-----------------------	------------------------

20. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu bán hàng hóa	303.497.600	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	646.451.822	660.227.272
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	60.663.406.121	154.731.656.823

Cộng

61.613.355.543	155.391.884.095
-----------------------	------------------------

21. Giá vốn hàng bán

	Năm 2012	Năm 2011
Giá vốn của hàng hóa đã bán	227.013.600	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	180.112.915	-
Chi phí kinh doanh bất động sản	50.789.072.372	133.981.186.631

Cộng

51.196.198.887	133.981.186.631
-----------------------	------------------------

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012	Năm 2011
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.521.201.098	1.575.247.605

Cộng

1.521.201.098	1.575.247.605
----------------------	----------------------

23. Chi phí tài chính

	Năm 2012	Năm 2011
Lãi tiền vay	700.534.656	2.720.534.722
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	629.441.302	3.572.533.345

Cộng

1.329.975.958	6.293.068.067
----------------------	----------------------

24. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2012	Năm 2011
Chi phí nhân viên	6.631.567.714	7.554.711.653
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.384.387	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	363.974.976	584.435.419
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí bằng tiền khác	4.281.343.867	4.665.422.336

Cộng

11.294.270.944	12.807.569.408
-----------------------	-----------------------

25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012	Năm 2011
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.334.981.410	4.072.538.557

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:

	(5.385.469.166)	410.933.984
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.659.374.273	5.070.308.25
- Thu nhập chịu thuế năm trước chuyển sang	4.659.374.273	3.088.871.421
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư dài hạn	-	1.981.436.836
- Các khoản điều chỉnh giảm	10.044.843.439	4.659.374.273
- Thu nhập không chịu thuế	8.063.406.603	4.659.374.273
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư dài hạn	1.981.436.836	-

3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)**(4.050.487.756) 4.483.472.541****4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****1.120.868.135****5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay****6. Thuế TNDN được giảm 30%**

(Theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012)

7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành**- 1.120.868.135****26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu****Năm 2012****Năm 2011****Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp****483.973.328****2.559.044.709****Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm**

- Các khoản điều chỉnh tăng

-

-

- Các khoản điều chỉnh giảm

-

-

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.**483.973.328****2.559.044.709**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

43.000.000

43.000.000

Lãi cơ bản trên cổ phiếu**11****60****27. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

27.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	2%	(270.226.512)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	3%	961.011.263

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

Không có rủi ro về giảm giá bất động sản do giá bán Công ty đã quy định trong hợp đồng, hầu hết đã thu tiền theo tiến độ quy định trong hợp đồng.

27.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

27.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

31 tháng 12 năm 2012	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	23.865.264.307	-	-	23.865.264.307
Phải trả người bán	546.240.131	-	-	546.240.131
Các khoản phải trả, phải nộp khác	112.224.732.394	-	-	112.224.732.394
Phải trả lãi vay	355.787.980	-	-	355.787.980
	<u>136.992.024.812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136.992.024.812</u>
31 tháng 12 năm 2011				
Phải trả người bán	407.000.000	-	-	407.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	157.740.960.000	-	157.740.960.000
Phải trả lãi vay	355.787.980	-	-	355.787.980
	<u>762.787.980</u>	<u>157.740.960.000</u>	<u>-</u>	<u>158.503.747.980</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.11 thuyết minh vay ngắn hạn)

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

28. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem trang 28

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/ (Phải trả)
Công ty TNHH MTV Dịch vụ BĐS Phú Đạt	Công ty con	Mượn vốn	2.400.000.000	(2.400.000.000)
		Thuê mặt bằng	1.920.000.000	1.920.000.000
		Cung cấp thiết bị	74.093.674	1.703.313.366
Tổng Công ty Cổ phần Tài Chính Dầu Khí Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn Dầu Khí VN	Nhận ủy thác đầu tư	48.380.000.000	(109.360.960.000)
Công ty CPĐT hạ tầng & đô thị Dầu khí PetroLand (PETROLAND)	Công ty cùng Tập đoàn Dầu Khí VN	Tư vấn giám sát thi công	648.225.000	39.286.363
Tổng Công ty Cổ phần xây lắp Dầu Khí Việt Nam	Cổ đông	Giá trị thi công nhận được	5.816.319.809	7.918.751.144
Công ty CP Bảo Hiểm Dầu Khí TP.HCM (PVI)	Công ty cùng Tập đoàn Dầu Khí VN	Cung cấp bảo hiểm	23.000.000	-
Hội đồng quản trị		Thù lao và thưởng	91.000.000	
Ban Giám đốc		Lương và thưởng	1.121.431.800	

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh gỗ và cho thuê mặt bằng. Tuy nhiên, doanh thu, tài sản và kết quả hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh gỗ và cho thuê mặt bằng chiếm dưới 10% tổng doanh thu, tài sản và kết quả hoạt động. Vì vậy Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

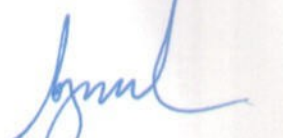
TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU



VŨ THỊ BÍCH BÌNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGÔ VĂN TRÍ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	430.000.000.000	-	-	3.233.253.925	433.233.253.925
Lợi nhuận	-	-	-	2.559.044.709	2.559.044.709
Trích lập quỹ	-	2.248.297.435	132.252.790	(2.645.055.805)	(264.505.580)
Số dư cuối năm trước	430.000.000.000	2.248.297.435	132.252.790	3.147.242.829	435.527.793.054
Số dư đầu năm nay	430.000.000.000	2.248.297.435	132.252.790	3.147.242.829	435.527.793.054
Lợi nhuận	-	-	-	483.973.328	483.973.328
Trích lập quỹ	-	2.675.156.404	157.362.141	(3.147.242.829)	(314.724.284)
Số dư cuối năm nay	430.000.000.000	4.923.453.839	289.614.931	483.973.328	435.697.042.098

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG DẦU KHÍ PHÚ ĐẠT

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

28. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Phải thu khách hàng	11.685.799.101	-	-	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	11.281.454.194	33.086.626.446	11.281.454.194	33.086.626.446
TỔNG CỘNG	22.967.253.295	33.086.626.446	22.967.253.295	33.086.626.446
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	23.865.264.307	-	23.865.264.307	-
- Phải trả người bán	546.240.131	407.000.000	546.240.131	407.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	112.224.732.394	157.740.960.000	112.224.732.394	157.740.960.000
- Phải trả lãi vay	355.787.980	355.787.980	355.787.980	355.787.980
TỔNG CỘNG	136.992.024.812	158.503.747.980	136.992.024.812	158.503.747.980

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bất buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.