

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ

(Thành lập tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 26

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Nguyễn Mạnh Cường	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Võ Văn Hạng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Hoàng Ngọc Suân	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 05 tháng 8 năm 2013)
Ông Hoàng Ngọc Suân	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 8 năm 2013)
Ông Nguyễn Đức Hòa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Lê Quang Hòa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Trần Quốc Huy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Phí Ngọc Khánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Nguyễn Văn Ánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)

Ban Giám đốc

Ông Võ Văn Hạng	Giám đốc (miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Trần Quốc Huy	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2013)
Ông Phạm Minh Kiệt	Phó Giám đốc
Ông Hoàng Ngọc Suân	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 8 năm 2013)
Ông Khương Đình Tân	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 13 tháng 3 năm 2013)
Ông Trần Quốc Huy	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2013)
Ông Trần Minh Tân	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2013)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC


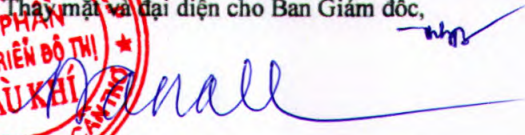
Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý 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 kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Quốc Huy
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2014

Số: 897 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2014, từ trang 4 đến trang 26, 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có một số khoản phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán nhưng chưa được trích lập dự phòng theo quy định hiện hành. Nếu Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản công nợ phải thu này theo đúng quy định hiện hành thì khoản mục dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và khoản mục chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày sẽ tăng lên với giá trị là khoảng 7,6 tỷ đồng và lỗ trước thuế sẽ tăng một khoản tương ứng.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm giá trị dở dang tồn đọng tại các đội xây dựng và xí nghiệp tư vấn với số tiền khoảng 10 tỷ đồng. Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho". Nếu Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo quy định trên thì khoản mục dự phòng giảm giá hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và khoản mục giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày sẽ tăng lên với giá trị là khoảng 5,1 tỷ đồng và lỗ trước thuế sẽ tăng tương ứng.



149
NG
> PH
TRIE
QU
QU

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 20 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư phải trả dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 thể hiện giá trị Công ty phải trả Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP liên quan đến việc chuyển đổi chủ đầu tư của dự án Bạc Liêu Tower với số tiền là 50 tỷ VND theo Hợp đồng chuyển đổi chủ đầu tư Dự án Bạc Liêu Tower ngày 12 tháng 8 năm 2010 ký giữa Công ty và Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP. Khoản phải trả này đã quá hạn thanh toán từ ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cần được phân loại sang phải trả ngắn hạn. Nếu khoản phải trả dài hạn này được ghi nhận theo đúng Chuẩn mực kế toán Việt Nam thì số dư khoản mục phải trả dài hạn khác sẽ giảm đi với giá trị là 50 tỷ VND và khoản mục các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác sẽ tăng lên với giá trị tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm với số tiền là 18.378.218.264 VND, đồng thời phát sinh lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh là 124.433.722.128 VND, lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 263.359.353.089 VND chiếm 94% vốn điều lệ của Công ty. Các yếu tố này gây nên sự lo ngại về khả năng tạo tiền của Công ty để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 14 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác giá trị vốn chủ sở hữu thực có của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 do Công ty không thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản phải trả đã quá hạn thanh toán bao gồm phải trả tiền phạt theo quyết định xử lý về thuế, xử phạt vi phạm hành chính của Cục thuế Cần Thơ ngày 19 tháng 11 năm 2013, phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phí quản lý công trình, phí thi công công trình... Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Cục thuế Cần Thơ và các đối tác về số lãi chậm trả phải thanh toán. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Vũ Đức Nguyên
Phó Tổng Giám đốc
Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0764-2013-001-1

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2014
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Phạm Quỳnh Hoa
Kiểm toán viên
Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0910-2013-001-1

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

MÃ SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+130+140+150)	100		287.467.688.571	402.800.119.413
I. Tiền	110	5	880.351.281	3.348.612.632
1. Tiền	111		880.351.281	3.348.612.632
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.682.933.192	110.956.441.630
1. Phải thu khách hàng	131	6	44.584.397.079	76.547.896.480
2. Trả trước cho người bán	132		4.149.087.830	3.939.230.834
3. Các khoản phải thu khác	135	7	29.841.218.963	34.742.355.036
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(24.891.770.680)	(4.273.040.720)
III. Hàng tồn kho	140	8	227.618.971.146	273.617.411.746
1. Hàng tồn kho	141		264.627.313.449	273.617.411.746
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(37.008.342.303)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.285.432.952	14.877.653.405
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		313.649.896	372.839.302
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	17	659.625.186	8.025.355.157
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	4.312.157.870	6.479.458.946
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		70.318.617.231	139.072.734.966
I. Tài sản cố định	220		26.932.044.878	95.078.540.522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	26.152.171.094	44.708.886.207
- Nguyên giá	222		57.552.809.241	72.438.752.741
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31.400.638.147)	(27.729.866.534)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	181.621.893	49.324.694.033
- Nguyên giá	228		374.860.800	49.554.703.657
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(193.238.907)	(230.009.624)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	598.251.891	1.044.960.282
II. Bất động sản đầu tư	240	13	37.075.064.464	37.653.544.636
- Nguyên giá	241		37.814.168.386	37.653.544.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(739.103.922)	-
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		5.400.000.000	5.400.000.000
1. Đầu tư dài hạn khác	258	14	5.400.000.000	5.400.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		911.507.889	940.649.808
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		911.507.889	940.649.808
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		357.786.305.802	541.872.854.379

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI 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
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		326.182.803.677	385.835.630.126
I. Nợ ngắn hạn	310		275.465.143.071	385.246.025.199
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	116.895.664.927	148.424.299.829
2. Phải trả người bán	312	16	91.607.856.765	132.949.069.398
3. Người mua trả tiền trước	313		32.980.409.968	72.440.125.678
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	17.033.470.998	12.361.561.966
5. Phải trả người lao động	315		2.466.311.903	6.849.767.115
6. Chi phí phải trả	316	18	5.629.719.314	8.867.312.146
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	8.851.709.196	8.271.713.711
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	(4.917.824.644)
II. Nợ dài hạn	330		50.717.660.606	589.604.927
1. Phải trả dài hạn khác	333	20	50.000.000.000	-
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		717.660.606	589.604.927
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		31.603.502.125	156.037.224.253
I. Vốn chủ sở hữu	410		31.603.502.125	156.037.224.253
1. Vốn điều lệ	411	21	280.689.000.000	280.689.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413	21	6.126.552.489	6.126.552.489
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	21	4.280.133.488	4.280.133.488
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	21	3.867.169.237	3.867.169.237
5. (Lỗ) lũy kế	420	21	(263.359.353.089)	(138.925.630.961)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		357.786.305.802	541.872.854.379

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



Vũ Đức Tiến
Người lập biểu

Phan Quốc Phương
Kế toán trưởng

Trần Quốc Huy
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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		115.014.933.688	150.072.044.759
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	23	115.014.933.688	150.072.044.759
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	176.725.524.992	257.562.103.371
5. (Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(61.710.591.304)	(107.490.058.612)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		35.507.719	61.834.370
7. Chi phí tài chính	22		19.449.992.586	4.261.911.356
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.254.671.814	4.258.967.356
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.514.305.834	26.421.475.137
9. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-25}	30		(116.639.382.005)	(138.111.610.735)
10. Thu nhập khác	31		113.685.429	883.925.452
11. Chi phí khác	32		5.715.779.425	2.647.492.175
12. (Lỗ) khác (40 = 31-32)	40		(5.602.093.996)	(1.763.566.723)
13. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		(122.241.476.001)	(139.875.177.458)
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	2.192.246.127	-
15. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51)	60		(124.433.722.128)	(139.875.177.458)
16. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	27	(124.433.722.128)	(5.540)

[Signature]

[Signature]



[Signature]

Vũ Đức Tiến
Người lập biểu

Phan Quốc Phương
Kế toán trưởng

Trần Quốc Huy
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
<i>1. (Lãi) trước thuế</i>	01	(122.241.476.001)	(139.875.177.458)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	9.110.789.222	9.219.776.457
- Các khoản dự phòng	03	57.627.072.263	1.741.772.861
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(35.507.719)	(407.826.508)
- Chi phí lãi vay	06	18.254.671.814	4.258.967.356
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(37.284.450.421)	(125.062.487.292)
- Thay đổi các khoản phải thu	09	45.899.712.780	102.423.047.855
- Thay đổi hàng tồn kho	10	8.990.098.297	33.982.184.200
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(22.698.088.738)	(61.442.977.766)
- Thay đổi chi phí trả trước	12	1.150.940.258	898.708.868
- Tiền lãi vay đã trả	13	(14.224.309.247)	(4.258.967.356)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(500.217.938)	(148.998.946)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.556.752.775	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(2.268.656.030)	(425.697.113)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(18.378.218.264)	(54.035.187.550)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.366.684.841)	2.931.094.199
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	896.828.188
3. Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	27	35.507.719	61.834.370
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(2.331.177.122)	3.889.756.757
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	689.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	78.523.845.032	206.005.065.876
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(60.282.710.997)	(159.331.067.251)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	18.241.134.035	47.362.998.625
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(2.468.261.351)	(2.782.432.168)
Tiền đầu năm	60	3.348.612.632	6.131.044.800
Tiền cuối năm	70	880.351.281	3.348.612.632

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi trả nợ gốc vay và lãi vay không bao gồm 60.000.000.000 VND thông qua hình thức đối trừ nợ vay theo giá trị của hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên khoản mục tiền chi trả nợ gốc vay và lãi vay trả trong năm.

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 27.333.367.111 VND (năm 2012: 28.390.324.533 VND), là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.




Vũ Đức Tiến
Người lập biểu

Ngày 24 tháng 3 năm 2014



Phan Quốc Phương
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy
Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ

Số 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều
Thành phố Cần Thơ, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***1. THÔNG TIN KHAI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000117 ngày 25 tháng 01 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 số 2000492299 ngày 24 tháng 5 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp. Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 là 280,689 tỷ VND, tương ứng với 28.068.900 cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 398 (31 tháng 12 năm 2012: 441).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DÀU KHÍ

Số 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều
Thành phố Cần Thơ, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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.

Trong năm 2013, Công ty có lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm với số tiền là 18.378.218.264 VND, đồng thời phát sinh lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh là 124.433.722.128 VND, lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 263.359.353.089 VND, chiếm 94% vốn điều lệ của Công ty. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai, khả năng thu hồi được các khoản công nợ, chuyển nhượng được khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu và việc tiếp tục nhận được các khoản vay từ ngân hàng. Dựa trên kế hoạch kinh doanh trong năm 2014, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty hoàn toàn có khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn trong năm 2014. Theo đó, Công ty đã lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục.

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.

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.

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 ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)***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, phải trả khác, các khoản vay, chi phí phải trả và công nợ tài chính khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước, xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	2013 (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	4 - 7
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị quản lý	3 - 4
Tài sản cố định hữu hình khác	4

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DÀU KHÍ

Số 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều
Thành phố Cần Thơ, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Bất động sản đầu tư

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước dài hạn

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

Ghi nhận doanh thu

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với phần chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà khả năng thu được là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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.

22
C TY
HÀN
ĐỒ
KHÍ
P. C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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.

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty không ghi nhận khoản thuế thu nhập hoãn lại nào do các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục của tài sản hoặc công nợ trên bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập là không trọng yếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản lỗ lũy kế tính thuế chưa sử dụng là 263.359.353.089 VND. Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại do không chắc chắn về các khoản lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế sẽ hết hạn trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5. TIỀN**

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	518.741.921	277.859.992
Tiền gửi ngân hàng	<u>361.609.360</u>	<u>3.070.752.640</u>
	<u>880.351.281</u>	<u>3.348.612.632</u>

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty CP Xây lắp đường ống bể chứa Dầu khí	14.090.940.992	15.410.478.938
Ban QLDA Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu	8.340.096.759	16.652.997.979
Ban QLDA thành phố Cà Mau	4.888.440.000	7.528.725.000
Công ty TNHH MTV Phân bón Dầu khí Cà Mau	2.081.411.500	-
Công ty CP Sản xuất Ống thép Dầu khí Việt Nam	1.914.458.795	1.914.458.795
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - CTPC	275.216.343	13.929.605.277
Đối tượng khác	<u>12.993.832.690</u>	<u>21.111.630.491</u>
	<u>44.584.397.079</u>	<u>76.547.896.480</u>

Công ty chưa thực hiện trích lập đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi đối với một số khoản phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán theo các hợp đồng kinh tế. Nếu tính theo tuổi nợ quá hạn của các khoản phải thu thì số dự phòng cần trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là khoảng 7,6 tỷ đồng. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng các khoản phải thu này sẽ thu hồi được trong năm 2014.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải thu các đội xây dựng (i)	22.348.907.783	34.100.983.521
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.492.311.180	641.371.515
	<u>29.841.218.963</u>	<u>34.742.355.036</u>

(i) Thê hiện số tiền chênh lệch giữa chi phí thực tế phát sinh tại các đội khi thi công xây dựng công trình và chi phí Công ty giao xuống các đội xây dựng. Công ty đã đánh giá thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ trên và đã trích lập đầy đủ đối với các khoản công nợ phải thu tổ đội khó có khả năng thu hồi và không còn công trình dở dang. Theo đó, trong năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng với giá trị khoảng 15 tỷ đồng. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản phải thu các đội xây dựng còn lại sẽ được thu hồi trong năm 2014.

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.104.089.560	3.650.859.456
Công cụ, dụng cụ	733.122.237	838.400.050
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	40.077.023.046	42.070.719.613
Thành phẩm	193.569.939	254.016.189
Hàng hóa (ii)	<u>220.519.508.667</u>	<u>226.803.416.438</u>
	<u>264.627.313.449</u>	<u>273.617.411.746</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(37.008.342.303)</u>	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>227.618.971.146</u>	<u>273.617.411.746</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

8. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

- (i) Bao gồm 10.053.490.819 VND chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các đội xây dựng và xí nghiệp tư vấn.
- (ii) Là giá trị hàng hóa bất động sản đầu tư "Khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu". Như trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty đã thế chấp giá trị hàng hóa này để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tạm ứng cho cán bộ, công nhân viên (i)	4.171.933.899	6.101.155.411
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	72.881.790	360.978.535
Tài sản thiếu chờ xử lý	67.342.181	17.325.000
	4.312.157.870	6.479.458.946

- (i) Số dư tạm ứng cho cán bộ, công nhân viên của Công ty thể hiện các khoản tạm ứng cho các đội xây dựng để thực hiện công trình.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2013	27.018.561.191	14.593.265.709	26.444.986.256	4.199.082.149	182.857.436	72.438.752.741
Mua trong năm	-	-	275.779.091	-	-	275.779.091
Xây dựng cơ bản hoàn thành	832.153.545	-	-	-	-	832.153.545
Thanh lý, nhượng bán	(11.795.245.896)	-	-	-	-	(11.795.245.896)
Giảm khác (*)	(11.017.150)	(1.530.238.070)	(84.822.477)	(2.389.695.107)	(182.857.436)	(4.198.630.240)
Tại ngày 31/12/2013	16.044.451.690	13.063.027.639	26.635.942.870	1.809.387.042	-	57.552.809.241
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2013	3.744.766.594	7.215.320.130	13.974.836.653	2.647.848.687	147.094.470	27.729.866.534
Khấu hao trong năm	1.293.213.075	2.128.385.465	4.282.057.263	584.841.811	13.188.425	8.301.686.039
Thanh lý, nhượng bán	(1.421.820.240)	-	-	-	-	(1.421.820.240)
Giảm khác (*)	-	(1.156.102.221)	(61.742.239)	(1.830.966.831)	(160.282.895)	(3.209.094.186)
Tại ngày 31/12/2013	3.616.159.429	8.187.603.374	18.195.151.677	1.401.723.667	-	31.400.638.147
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2013	12.428.292.261	4.875.424.265	8.440.791.193	407.663.375	-	26.152.171.094
Tại ngày 31/12/2012	23.273.794.597	7.377.945.579	12.470.149.603	1.551.233.462	35.762.966	44.708.886.207

- (*) Giảm khác do Công ty thực hiện phân loại nguyên giá và giá trị còn lại của các tài sản có nguyên giá nhỏ hơn 30.000.000 VND sang công cụ, dụng cụ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Nguyên giá của tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 714.211.908 VND (năm 2012: 1.074.586.927 VND).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2013	49.101.250.000	453.453.657	49.554.703.657
Thanh lý, nhượng bán	(49.000.000.000)	-	(49.000.000.000)
Giảm khác (*)		(179.842.857)	(179.842.857)
Tại ngày 31/12/2013	101.250.000	273.610.800	374.860.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2013	-	230.009.624	230.009.624
Khấu hao trong năm	-	69.999.261	69.999.261
Giảm khác (*)	-	(106.769.978)	(106.769.978)
Tại ngày 31/12/2013	-	193.238.907	193.238.907
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2013	101.250.000	80.371.893	181.621.893
Tại ngày 31/12/2012	49.101.250.000	223.444.033	49.324.694.033

(*) Giảm khác do Công ty thực hiện phân loại nguyên giá và giá trị còn lại của các tài sản có nguyên giá nhỏ hơn 30.000.000 VND sang công cụ, dụng cụ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2013 VND	2012 VND
Tại ngày đầu năm	1.044.960.282	212.474.818.619
Tăng	546.068.904	51.552.831.446
Kết chuyển sang tài sản cố định	(832.153.545)	(164.990.875)
Kết chuyển sang Hàng hóa bất động sản đầu tư	-	(225.164.154.272)
Kết chuyển sang bất động sản đầu tư	(160.623.750)	(37.653.544.636)
Tại ngày cuối năm	598.251.891	1.044.960.282

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và các tài sản khác trên đất theo Hợp đồng nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố Cần Thơ đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại địa chỉ Khu Dân cư Hưng Phú I (lô số 3A), Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ gắn liền với đất, số phát hành BĐ 053084, số vào sổ cấp GCN: CT02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30 tháng 12 năm 2011 với giá trị 41.303.250.000 VND (bao gồm thuế giá trị gia tăng). Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 13/11/1021/BDS tại ngày 19 tháng 11 năm 2013, của một đơn vị định giá độc lập, giá trị thẩm định của Bất động sản đầu tư trên là 46.149.498.000 VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

Đầu tư dài hạn khác thể hiện khoản đầu tư mua 450.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 30 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Công ty trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác giá trị vốn chủ sở hữu thực có của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 do Công ty không thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C. Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc trích lập dự phòng theo báo cáo tài chính năm 2011 cho khoản đầu tư trên là không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau (i)	108.205.397.387	88.043.263.352
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ)	-	49.769.768.937
Khác	8.690.267.540	10.611.267.540
	<u>116.895.664.927</u>	<u>148.424.299.829</u>

- (i) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 234/CVHM-OCEANBANK/2012 ngày 25 tháng 10 năm 2012 với hạn mức vay là 160 tỷ VND, thời hạn cung cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, mức lãi suất được quy định theo từng lần giải ngân. Khoản vay này được dùng để bổ sung vốn lưu động của Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng: 1) quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với thửa đất có diện tích 2.812,2 m² tại phường 3, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu như đã trình bày tại Thuyết minh số 08; 2) quyền đòi nợ từ các hợp đồng kinh tế.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Thành phố Cần Thơ (i)	11.303.250.000	12.303.250.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	10.518.148.406	10.518.148.406
Đối tượng khác	69.786.458.359	110.127.670.992
	<u>91.607.856.765</u>	<u>132.949.069.398</u>

- (i) Thể hiện khoản phải trả Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà Thành phố Cần Thơ liên quan đến Hợp đồng số 176/HĐ-KDN ngày 25 tháng 9 năm 2009 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu dân cư Hưng Phú 1 tọa lạc trên trục đường A1, diện tích 9.178,5m². Khoản phải trả đã quá hạn thanh toán và chịu lãi suất quá hạn từ ngày 01 tháng 4 năm 2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ

Số 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều

Thành phố Cần Thơ, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

17. THUẾ PHẢI THU VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012 VND	Phát sinh tăng trong năm VND	Phát sinh giảm trong năm VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng				
- Phải thu	(6.254.656.079)	(2.072.269.282)	8.326.925.361	-
- Phải trả	11.131.487.662	6.542.553.984	7.158.652.818	10.515.388.828
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
- Phải thu	(1.013.816.991)	1.013.612.800	-	(204.191)
- Phải trả	105.069.260	1.239.438.059	500.217.938	844.289.381
Thuế thu nhập cá nhân				
- Phải thu	(756.882.087)	-	98.461.092	(658.420.995)
- Phải trả	997.894.856	548.185.575	67.027.884	1.479.052.547
Thuế môn bài				
- Phải thu	-	(1.000.000)	-	(1.000.000)
- Phải trả	23.835.502	105.328.879	15.000.000	114.164.381
Các loại thuế khác	103.274.686	3.977.301.175	-	4.080.575.861
Thuế và các khoản thuế phải thu	(8.025.355.157)	(1.059.656.482)	8.425.386.453	(659.625.186)
Thuế và các khoản thuế phải nộp	12.361.561.966	12.412.807.672	7.740.898.640	17.033.470.998

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trích trước chi phí lãi vay	1.879.763.648	7.453.057.800
Trích trước chi phí thi công công trình	2.521.796.719	1.372.936.649
Chi phí phải trả khác	1.228.158.947	41.317.697
	5.629.719.314	8.867.312.146

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn	818.974.604	695.030.515
Bảo hiểm xã hội	1.187.329.376	776.513.708
Bảo hiểm y tế	111.698.727	139.038.299
Bảo hiểm thất nghiệp	157.720.437	42.331.730
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	433.445.000	458.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	6.142.541.052	6.160.799.459
	8.851.709.196	8.271.713.711

20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Phải trả dài hạn khác liên quan đến việc chuyển đổi chủ đầu tư của dự án Bạc Liêu Tower. Công ty có trách nhiệm thanh toán cho Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP số tiền là 50.000.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển đổi chủ đầu tư Dự án Bạc Liêu Tower ngày 12 tháng 8 năm 2010 ký giữa Công ty và Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP. Khoản phải trả đã quá hạn thanh toán từ ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cần được phân loại sang phải trả ngắn hạn. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng khả năng thanh toán trong năm tới, kết quả đàm phán về lịch thanh toán với Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP và quyết định trình bày là phải trả dài hạn trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2012 (điều chỉnh lại)	100.000.000.000	6.126.552.489	3.594.365.463	3.769.202.376	1.794.013.441
(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	(139.875.177.458)
Tăng do chủ sở hữu góp vốn	180.689.000.000	-	-	-	-
Phân chia các quỹ	-	-	685.768.025	97.966.861	(979.668.608)
Tăng khác	-	-	-	-	135.201.664
Số dư tại ngày 31/12/2012	280.689.000.000	6.126.552.489	4.280.133.488	3.867.169.237	(138.925.630.961)
(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	(124.433.722.128)
Số dư tại ngày 31/12/2013	280.689.000.000	6.126.552.489	4.280.133.488	3.867.169.237	(263.359.353.089)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 24 tháng 5 năm 2012, vốn điều lệ của Công ty là 280.689.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi		Vốn đã góp đến ngày 31/12/2013	
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	150.000.000.000	53,44	150.000.000.000	53,44
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - Công ty Cổ phần	100.000.000.000	35,63	100.000.000.000	35,63
Các cổ đông khác	30.689.000.000	10,93	30.689.000.000	10,93
	280.689.000.000	100	280.689.000.000	100

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình, tư vấn thiết kế, đầu tư kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong hoạt động của Công ty. 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 cùng ngày chủ yếu liên quan đến các hoạt động kinh doanh này.

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

	2013 VND	2012 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	38.163.054.753	122.716.483.660
Doanh thu hoạt động tư vấn	4.502.089.512	6.373.586.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.509.933.327	12.194.507.554
Doanh thu hoạt động khác	62.839.856.096	8.787.466.745
	115.014.933.688	150.072.044.759

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2013	2012
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	60.262.047.474	216.854.940.117
Giá vốn hoạt động tư vấn	7.950.944.839	18.974.994.225
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.583.738.450	9.798.034.605
Giá vốn khác	101.928.794.229	11.934.134.424
	176.725.524.992	257.562.103.371

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2013	2012
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	34.263.970.095	74.747.471.967
Chi phí nhân công	31.174.820.163	38.974.238.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.110.789.222	9.219.776.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.064.030.577	90.500.955.540
Chi phí khác	6.485.263.982	54.635.091.067
	111.098.874.039	268.077.533.684

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2013	2012
	VND	VND
(Lỗ) trước thuế	(122.241.476.001)	(139.875.177.458)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	(122.241.476.001)	(139.875.177.458)
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp của Xi nghiệp tư vấn	3.105.129	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.105.129	-
Thuế TNDN nộp bổ sung	2.189.140.998	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.192.246.127	-

27. (LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2013	2012
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(124.433.722.128)	(139.875.177.458)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	28.068.900	25.247.181
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(4.433)	(5.540)

28. CÁC KHOẢN CAM KẾT**Cam kết thuế**

	2013	2012
	VND	VND
Chi phí thuế hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	415.000.000	510.000.000

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***28. CÁC KHOẢN CAM KẾT (Tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	255.000.000	415.000.000
Trong năm thứ hai	255.000.000	255.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	524.000.000	680.000.000
Sau năm năm	-	99.000.000
	1.034.000.000	1.449.000.000

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

- Theo Hợp đồng thuê đất số 135/2008/HĐTĐ/PVC-CM ngày 01 tháng 9 năm 2008, Công ty thuê 1 ha đất tại xã Hồ Thị Kỳ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau của Bà Nguyễn Thị Thu Vinh trong thời gian 10 năm kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2008. Tổng giá thuê từ năm thứ 1 đến năm thứ 5 là 540.000.000 VND (108.000.000 VND/năm). Giá thuê đất từ năm thứ 6 sẽ được thay đổi theo giá trị trường.
- Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 02/2009/HĐTĐ/PVC-CM ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty thuê đất với diện tích khoảng 2.450 m² tại số 32, ấp Tắc Thủ, xã Hồ Thị Kỳ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau của Ông Lê Trọng Trí trong thời gian 10 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tổng giá thuê từ năm thứ 1 đến năm thứ 5 là 135.000.000 VND (27.000.000 VND/năm). Giá thuê đất từ năm thứ 6 sẽ được thay đổi theo giá trị trường nhưng không quá 10%.
- Công ty thuê nhà tại 68/9 Ung Văn Khiêm, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ trong thời gian 2 năm kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2012 với đơn giá thuê nhà là 20.000.000 VND/tháng và không thay đổi trong suốt thời gian thuê.
- Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 15/1/2012/HĐTĐ/PVC-Mekong ngày 14 tháng 3 năm 2012, Công ty thuê 2.000 m² tại xã Hồ Thị Kỳ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau của Ông Lê Trọng Trí trong thời hạn 5 năm kể từ ngày 14 tháng 4 năm 2012. Tổng giá thuê từ năm thứ 1 đến năm thứ 5 là 600.000.000 VND (120.000.000 VND/năm).

Các cam kết nhận được

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản bảo lãnh và hạn mức cho vay từ Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau và Tổng Công ty Cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ) cho Công ty vẫn còn hiệu lực. Theo đó, Công ty đã và đang được cung cấp các khoản bảo lãnh và hạn mức cho vay với số tiền lần lượt là 160 tỷ VND và 130 tỷ VND.

29. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản phải trả đã quá hạn thanh toán bao gồm phải trả tiền phạt theo quyết định xử lý về thuế, xử phạt vi phạm hành chính của Cục thuế Cần Thơ ngày 19 tháng 11 năm 2013, phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phí quản lý công trình, phí thi công công trình... Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Cục thuế Cần Thơ và các đối tác về số lãi chậm trả phải thanh toán. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng lãi chậm trả (nếu có) không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ

Số 131 Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều

Thành phố Cần Thơ, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***30. 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 15 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:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các khoản vay	116.895.664.927	148.424.299.829
Trừ: Tiền	880.351.281	3.348.612.632
Nợ thuần	116.015.313.646	145.075.687.197
Vốn chủ sở hữu	31.603.502.125	156.037.224.253
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	3,67	0,93

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.

	Giá trị ghi số	
	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	880.351.281	3.348.612.632
Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.533.845.362	107.017.210.796
Đầu tư dài hạn	5.400.000.000	5.400.000.000
Tài sản tài chính khác	72.881.790	360.978.535
Tổng cộng	55.887.078.433	116.126.801.963
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	116.895.664.927	148.424.299.829
Phải trả người bán và phải trả khác	98.183.842.817	139.567.868.857
Chi phí phải trả	5.629.719.314	8.867.312.146
Công nợ tài chính khác	50.000.000.000	-
Tổng cộng	270.709.227.058	296.859.480.832

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

M.S.D.N
 P
 Q.NIN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****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 (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 này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Độ nhạy của lãi suất

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

	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	2.337.913.299
VND	(200)	(2.337.913.299)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	200	2.968.485.997
VND	(200)	(2.968.485.997)

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đầu tư mua 450.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C với số tiền là 5.400.000.000 VND (mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần). Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền	880.351.281	-	880.351.281
Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.533.845.362	-	49.533.845.362
Đầu tư dài hạn	-	5.400.000.000	5.400.000.000
Tài sản tài chính khác	72.881.790	-	72.881.790
Tổng cộng	50.487.078.433	5.400.000.000	55.887.078.433
Phải trả người bán và phải trả khác	98.183.842.817	-	98.183.842.817
Chi phí phải trả	5.629.719.314	-	5.629.719.314
Các khoản vay	116.895.664.927	-	116.895.664.927
Công nợ tài chính khác	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Tổng cộng	220.709.227.058	50.000.000.000	270.709.227.058
Chênh lệch thanh khoản thuần	(170.222.148.625)	(44.600.000.000)	(214.822.148.625)
31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền	3.348.612.632	-	3.348.612.632
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.017.210.796	-	107.017.210.796
Đầu tư dài hạn	-	5.400.000.000	5.400.000.000
Tài sản tài chính khác	360.978.535	-	360.978.535
Tổng cộng	110.726.801.963	5.400.000.000	116.126.801.963
Phải trả người bán và phải trả khác	139.567.868.857	-	139.567.868.857
Chi phí phải trả	8.867.312.146	-	8.867.312.146
Các khoản vay	148.424.299.829	-	148.424.299.829
Tổng cộng	296.859.480.832	-	296.859.480.832
Chênh lệch thanh khoản thuần	(186.132.678.869)	5.400.000.000	(180.732.678.869)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, công nợ tài chính lớn hơn tài sản tài chính với số tiền là 214.692.603.170 VND. Ban Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức cao. Khả năng bù đắp phần thanh khoản thuần âm của Công ty phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai, khả năng thu hồi được các khoản công nợ, chuyển nhượng được khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu và việc tiếp tục nhận được các khoản vay từ ngân hàng. Dựa trên kế hoạch kinh doanh trong năm 2014, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty hoàn toàn có khả năng xử lý vấn đề thiếu thanh khoản trong năm 2014.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ban Quản lý dự án cụm Khí-Điện-Đạm Cà Mau	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng - Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Công ty Cổ phần Bao bì Dầu khí Việt Nam	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Công ty Cổ phần Phát triển Gas Đô thị - Chi nhánh Cần Thơ	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Công ty Cổ phần PVI - Chi nhánh Cà Mau	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Công ty Cổ phần Sản xuất Ống thép Dầu khí Việt Nam	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	Cùng chủ sở hữu
Công ty TNHH MTV Phân bón Dầu khí Cà Mau Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ của cả Tập đoàn
Tổng Công ty Công nghệ Năng lượng Dầu khí Việt Nam - CTCP	Chủ sở hữu
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP	Cùng Tập đoàn Dầu khí Việt Nam
Tổng Công ty Phân bón và Hoá chất Dầu khí - CTCP	Chủ sở hữu

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

	2013	2012
	VND	VND
Doanh thu		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	136.488.926	-
Ban Quản lý dự án cụm Khí-Điện-Đạm Cà Mau	-	14.109.753.986
Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu	-	10.011.089.270
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng - Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	-	57.749.142.922
Công ty Cổ phần Sản xuất ống thép Dầu khí Việt Nam	-	5.441.841.753
Công ty TNHH MTV Phân bón Dầu khí Cà Mau	4.485.473.636	60.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ	1.495.668.441	1.927.731.861
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	2.515.256.595	-
Tổng Công ty Phân bón và Hoá chất Dầu khí - CTCP	2.743.256.228	-
Mua hàng, dịch vụ		
Tổng Công ty Công nghệ Năng lượng Dầu khí Việt Nam - CTCP	-	918.601.545
Công ty Cổ phần PVI - Chi nhánh Cà Mau	-	252.000.000
Chi phí khác		
Ban Quản lý dự án cụm Khí-Điện-Đạm Cà Mau	-	1.406.729.135
Nhận vốn góp		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	100.000.000.000
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	-	80.000.000.000
Chi phí sử dụng nhân hiệu		
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	-	1.369.728.196



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các khoản phải thu		
Ban Quản lý dự án Khí Điện Đạm Cà Mau	-	7.399.288.246
Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu	8.340.096.759	16.652.997.979
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	14.090.940.992	15.410.478.938
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau	-	509.443.618
Công ty Cổ phần Bao bì Dầu khí Việt Nam	-	4.416.785.033
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - CTCP	275.216.343	13.929.605.277
Công ty Cổ phần Sản xuất Ống thép Dầu khí Việt Nam	1.914.458.795	1.914.458.795
Công ty cổ phần Bao bì Dầu khí Việt Nam	-	4.416.785.033
	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Khách hàng ứng trước		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	194.000.078
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - CTCP	10.122.502.603	-
Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Long Phú - Sông Hậu	-	4.094.982.665
Ban Quản lý dự án Khí Điện Đạm Cà Mau	8.697.686.626	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Ống thép Dầu khí Việt Nam	-	265.616.400
Phải trả dài hạn khác		
Tổng Công ty Khí Việt Nam - CTCP	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ	-	49.769.768.937
Các khoản phải trả		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	10.518.148.406	10.518.148.406
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau	235.963.096	-

[Signature]

[Signature]



[Signature]

Vũ Đức Tiên
Người lập biểu

Phan Quốc Phương
Kế toán trưởng

Trần Quốc Huy
Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2014

