

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính 2012

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính 2012.

Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019968 ngày 04/10/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 8 ngày 05/07/2012 thì vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng (*năm trăm tỷ đồng chẵn*).

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Khái quát về công ty con:

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn tiền thân là Công ty Cổ phần Nghiên cứu dầu khí Miền Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 số 0308362732 ngày 17/05/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Các đơn vị trực thuộc Công ty gồm:

- Sản giao dịch Bất động sản - Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí
Địa chỉ: Lô 42, TT4, Khu đô thị Mỹ Đình Sông Đà, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý Các dự án phía Nam
Địa chỉ: Số 86A đường D5, phường 25, quận Bình Thạnh, tp Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí tại Quỳnh Lưu
Địa chỉ: Khối 1 - Thị trấn Cầu Giát - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- Ban quản lý dự án Nhơn Trạch
Địa chỉ: Khu tái định cư xã Phước Khánh, ấp 2, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Ban quản lý Dự án Khu Công nghiệp Hưng Yên
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội - CV4
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính 2012 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Lai	Chủ tịch
Ông Trần Việt Thành	Phó chủ tịch
Ông Hoàng Ngọc Sáu	Ủy viên
Bà Vũ Kiều Nga	Ủy viên
Ông Nguyễn Anh Quân	Ủy viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc

Ông Hoàng Ngọc Sáu	Tổng giám đốc
Ông Đinh Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc
Ông Chu Đức Lam	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/10/2012)
Ông Nguyễn Anh Quân	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/06/2012)
Ông Chu Thanh Hải	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Nghị	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/06/2012)

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2012 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2012.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2012 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2012 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

228
G T
EM H
I VÀ B
T N
V - 5

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ



Hoàng Ngọc Sáu

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2012

Số: 154/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012
của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã thực hiện công tác kiểm toán Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2012 được lập ngày 25 tháng 03 năm 2013 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") từ trang 07 đến trang 40 kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh Phần IV của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc và của Kiểm toán viên

Theo quy định của Chế độ kế toán Việt Nam và như đã trình bày từ trang 02 đến trang 04, Ban Tổng giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất một cách trung thực và hợp lý. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập về Báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán và báo cáo ý kiến của chúng tôi cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công 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 là các báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Giới hạn kiểm toán

Công ty chưa thực hiện đánh giá khoản dự phòng cần thiết nếu có liên quan đến các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, và các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán. Đồng thời do chưa có báo cáo tài chính của công ty liên kết nên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty chưa tính đến các khoản lãi (lỗ) từ công ty liên kết. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết trên Báo cáo tài chính hợp nhất đang được Công ty trình bày theo phương pháp giá gốc.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của giới hạn kiểm toán nêu trên (nếu có) xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2012:

- a, Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày; và

b, Phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí giữ năm (05) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ một (01) bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0813/KTV
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Huyền
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1410/KTV



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		651.193.661.033	546.580.134.901
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	1.091.918.340	4.450.665.036
1 Tiền	111		1.091.918.340	4.450.665.036
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	13.440.000.000	13.440.000.000
1 Đầu tư ngắn hạn	121		13.440.000.000	13.440.000.000
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		317.710.265.129	304.054.727.749
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	4.474.373.485	27.438.184.135
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	292.392.642.488	247.020.990.755
3 Phải thu nội bộ	133		-	-
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	20.843.249.156	29.595.552.859
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV Hàng tồn kho	140		281.435.765.413	175.611.834.474
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	281.435.765.413	175.611.834.474
V Tài sản ngắn hạn khác	150		37.515.712.151	49.022.907.642
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		346.397.923	307.202.631
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.500.418.413	13.001.588.463
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.12.	6.595.754.108	6.290.203.049
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	18.073.141.707	29.423.913.499
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		295.291.540.200	397.356.125.286
I Các khoản phải thu dài hạn	210		43.629.095.303	43.629.095.303
4 Phải thu dài hạn khác	218	V.5.	43.629.095.303	43.629.095.303
II Tài sản cố định	220		31.446.820.672	117.587.133.328
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	31.350.987.341	29.633.691.199
- Nguyên giá	222		40.175.459.810	36.989.076.738
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.824.472.469)	(7.355.385.539)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	95.833.331	84.408.832.665
- Nguyên giá	228		154.000.000	84.435.166.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(58.166.669)	(26.333.335)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7.	-	3.544.609.464
III Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9.	134.078.092.780	144.801.894.057
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		114.496.786.168	88.201.894.057
3 Đầu tư dài hạn khác	258		26.000.000.000	56.600.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.418.693.388)	-
V Tài sản dài hạn khác	260		48.478.989.778	49.068.210.931
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	48.381.445.226	48.954.882.464
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15.	97.544.552	113.328.467
VI Lợi thế thương mại	269		37.658.541.667	42.269.791.667
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		946.485.201.233	943.936.260.187

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		427.436.541.365	398.421.709.617
I Nợ ngắn hạn	310		159.880.330.108	171.259.878.547
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11.	24.769.226.932	41.278.226.932
2 Phải trả người bán	312	VIII.3.4	87.913.567.473	80.316.809.095
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.3.5	2.238.473.446	1.328.082.562
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12.	171.594.591	428.057.875
5 Phải trả người lao động	315		1.884.787.170	2.067.328.708
6 Chi phí phải trả	316	V.13.	33.244.130.364	33.987.594.666
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14.	9.656.900.132	11.852.128.709
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.650.000	1.650.000
II Nợ dài hạn	330		267.556.211.257	227.161.831.070
3 Phải trả dài hạn khác	344	VIII.3.6	64.000.000.000	64.000.000.000
4 Vay và nợ dài hạn	334		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	33.213.000
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.3.7	203.556.211.257	163.128.618.070
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		519.048.659.868	545.514.550.570
I Vốn chủ sở hữu	410	V.16.	519.048.659.868	545.514.550.570
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
6 Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		7.456.876.715	7.305.508.346
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		5.219.036.040	5.143.351.855
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.372.747.113	33.065.690.369
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		946.485.201.233	943.936.260.187

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Nhân

Đàm Văn Hiến

Hoàng Ngọc Sáu

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17.	13.194.168.479	83.358.722.462
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		13.194.168.479	83.358.722.462
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.18.	13.100.089.461	79.829.078.368
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		94.079.018	3.529.644.094
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19.	235.114.816	10.378.979.358
7 Chi phí tài chính	22	VI.20.	17.954.109.496	3.369.826.433
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.856.108	3.369.826.433
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.8	16.402.515	160.742.733
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.9	27.418.053.899	10.548.685.545
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(45.059.372.076)	(170.631.259)
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.10	42.976.453.090	3.260.474.924
12 Chi phí khác	32	VIII.3.11	24.215.839.432	1.576.159.975
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		18.760.613.658	1.684.314.949
14 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(26.298.758.418)	1.513.683.690
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.21.	-	113.328.467
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.22.	15.783.915	(113.328.467)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(26.314.542.333)	1.513.683.690
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (62 = 60 - 61)	62		(26.314.542.333)	1.513.683.690
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.24.	(526)	30

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Vũ Thị Nhàn

Kế toán trưởng

Đàm Văn Hiến

Tổng Giám đốc



Hoàng Ngọc Sáu

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		94.392.800.628	224.056.589.927
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(36.742.694.612)	(154.509.005.220)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.265.217.490)	(13.644.262.667)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(34.856.108)	(15.944.874.594)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(3.492.658.514)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		12.265.476.437	133.843.824.252
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(21.047.577.562)	(160.032.636.455)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		38.567.931.293	10.276.976.729
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		(1.104.998.548)	(2.423.670.087)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24.600.000.000)	(68.050.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	56.850.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.320.559	10.232.507.382
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.617.677.989)	(3.391.162.705)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2.416.977.209	52.905.813.621
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18.725.977.209)	(126.738.667.738)
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		(16.309.000.000)	(73.832.854.117)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(3.358.746.696)	(66.947.040.093)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.450.665.036	71.397.705.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1.	1.091.918.340	4.450.665.036

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Nhân

Đàm Văn Hiến

Hoàng Ngọc Sáu

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

"Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019968 ngày 04/10/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 8 ngày 05/07/2012 thì vốn điều lệ của Công ty là **500.000.000.000 đồng (năm trăm tỷ đồng chẵn)**.

Các đơn vị trực thuộc của Công ty gồm:

- Sân giao dịch Bất động sản -Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý Các dự án phía Nam
Địa chỉ: Số 86A đường D5, phường 25, quận Bình Thạnh, tp Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí tại Quỳnh Lưu
Địa chỉ: Khối 1 - Thị trấn Cầu Giát - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- Ban quản lý Dự án Hưng Yên
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội - CV4
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây lắp, kinh doanh dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ các hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật (đánh mỡ bụng, làm thon thả thân hình) (Không bao gồm châm cứu, day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền);
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại Nhà nước cấm);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt khác; trồng cây lấy củ có chất bột; trồng cây mía; trồng cây thuốc lá, thuốc lào; trồng cây lấy sợi; trồng cây có hạt chứa dầu; trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh; trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Khai thác gỗ (trừ loại Nhà nước cấm); Khai thác lâm sản khác trừ gỗ (trừ loại lâm sản Nhà nước cấm); thu nhặt sản phẩm từ rừng không phải gỗ và lâm sản khác; hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Khai thác thủy sản biển; Khai thác thủy sản nội địa; nuôi trồng thủy sản biển; Nuôi trồng thủy sản nội địa, sản xuất giống thủy sản;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt; Chế biến và bảo quản rau quả; Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật; Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

- Xây xát và sản xuất bột thô; Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột; sản xuất các loại bánh từ bột; Sản xuất đường; Sản xuất đường; Sản xuất ca cao, sôcôla và mứt kẹo; Sản xuất mì ống, mỳ sợi, và các sản phẩm tương tự;
- Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn; Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu; Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản; Bán buôn thực phẩm;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...)(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ ăn uống khác. Chi tiết: Cung cấp các dịch vụ ăn uống theo hợp đồng với khách hàng, trong khoảng thời gian cụ thể (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar); Đại lý du lịch; Điều hành tua du lịch; Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết:
- Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che,...; Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đi du thuyền;
- Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các phương tiện giải trí;
- Hoạt động hội trợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị văn phòng, bàn, ghế, tủ văn phòng, phương tiện vận tải trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe đạp, người máy thuộc dây truyền sản xuất tự động dây điện, công tắc và thiết bị lắp đặt khác cho mục đích công nghiệp, vật liệu điện khác như động cơ điện, máy biến thế, các loại máy công cụ, dùng cho mọi vật liệu, máy móc, thiết bị khác chưa được phân vào đâu để sử dụng cho sản xuất công nghiệp, thương mại, hàng hải và dịch vụ khác, máy công cụ điều khiển bằng máy vi tính, máy móc được điều khiển bằng máy vi tính cho công nghiệp dệt may, thiết bị và dụng cụ đo lường;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn vali, cặp, túi, ví, hàng da và giả da khác, nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế biến phẩm vệ sinh, hàng gốm, sứ, tùy tinh, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự, sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm, dụng cụ thể dục, thể thao, dụng cụ y tế;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật; Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết:
- Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa như: Các nhà máy lọc dầu, các xưởng hóa chất;
- Xây dựng công trình như: Đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê; Xây dựng đường hầm; Các công việc xây dựng khác không phải nhà như: Các công trình thể thao ngoài trời;
- Chuẩn bị mặt bằng; phá dỡ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Thuyết minh thời gian trình chiếu chương trình truyền hình về các cuộc họp; Địa chỉ mã vạch; Dịch vụ sắp xếp thư;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác. Chi tiết: Chuẩn bị tài liệu; Sửa tài liệu hoặc đính chính; Đánh máy, sửa từ hoặc kỹ thuật chế bản điện tử; Viết thư hoặc tóm tắt; Photocopy; Nhân bản; Dịch vụ sửa từ; Dịch vụ copy tài liệu khác không kèm với in, như in offset, in nhanh, in kỹ thuật số;
- In ấn; Dịch vụ liên quan đến in; Sao chép bản ghi các loại; Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (không bao gồm dịch vụ điều tra và thông tin Nhà nước cấm);
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính; Lập trình máy vi tính; Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Các dịch vụ thông tin qua điện thoại; Các dịch vụ tìm kiếm thông tin qua hợp đồng hay trên cơ sở phí (không bao gồm dịch vụ điều tra và thông tin Nhà nước cấm);
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ loại Nhà nước cấm);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: Tổ chức sự kiện, xúc tiến và quản lý các sự kiện trong các hoạt động kinh doanh, triển lãm, giới thiệu, hội nghị;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); Tư vấn đấu thầu (không bao gồm xác định giá gói thầu và giá hợp đồng trong xây dựng);
- Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại; Ủy thác xuất nhập khẩu;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, thiết bị phụ tùng phục vụ cho ngành thép;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (chỉ hoạt động tại sàn bất động sản tại Công ty); Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật của Công ty); Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Tổng thầu EPC, tổng thầu thi công xây lắp, trang trí nội thất và cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống kỹ thuật cho công trình dân dụng và công nghiệp, khu công nghiệp, đô thị, công trình giao thông thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 500 KV, cung cấp vật tư cho các nhà máy điện;
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị phục vụ cho các dự án đầu tư, công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật;
- Lập dự án, xây dựng các dự án nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; quản lý khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật và trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh (Doanh nghiệp chỉ hoạt động xây dựng công trình khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật).

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 3785 6969 Fax: (84-4) 3785 6888

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, tình hình kinh tế nói chung và thị trường tài chính nói riêng có nhiều biến động không thuận lợi. Thị trường bất động sản chìm trong xu thế giảm giá, tính thanh khoản thị trường thấp, các điều kiện cho vay của Ngân hàng lại thắt chặt đối với các Công ty kinh doanh Bất động sản làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty, cũng như là nguyên nhân chính dẫn đến sự sụt giảm mạnh về doanh thu và lợi nhuận năm 2012 so với năm 2011.

5. Công ty con được hợp nhất của Công ty

- Tổng số Công ty con: 01 Công ty
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2012****(tiếp theo)**

1. Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn

- Địa chỉ: 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, quận 9, TP Hồ Chí Minh

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 97,66%

6. **Danh sách Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc:**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông.

- Địa chỉ: 4/A4 Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

- Tỷ lệ sở hữu: 27,99%

- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 24,24%

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. **Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 tại thuyết minh số VI.26

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán ANA.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2012****(tiếp theo)****IV. Các chính sách kế toán áp dụng****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất****- Đầu tư vào Công ty con**

Công ty con là đơn vị do Công ty kiểm soát được hiểu là khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trực tiếp tại một công ty hoặc có khả năng trực tiếp chi phối các chính sách tài chính hay hoạt động của một đơn vị để thu được các lợi ích kinh tế từ hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát, có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Báo cáo tài chính của Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và một công ty con mà Công ty nắm giữ cổ phần chi phối tại thời điểm 31/12/2012. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Công ty con đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất, được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm: giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

- Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Do chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xuyên Thái Bình Dương nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông nên khoản đầu tư vào công ty này được Công ty trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc.

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí 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.

- **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:** Phương pháp đích danh.

- **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ**4.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp. Dự án cải tạo, nâng cấp Trung tâm Dịch vụ thương mại và Khách sạn Quỳnh Lưu đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 20/2012/QĐ-HĐQT ngày 04/07/2012.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	25
- Máy móc, thiết bị	03 - 05
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

4.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất, phần mềm kế toán, quản lý nhân sự và trang Web.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. Kế toán TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất dài hạn không trích khấu hao, phần mềm quản lý nhân sự trích khấu hao trong thời gian 05 năm và trang Web được khấu hao trong thời gian 03 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2012****(tiếp theo)****5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty bao gồm các khoản tiền gửi, tiền cho vay có thời hạn thu hồi dưới một năm, được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày cho vay.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư vào Công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư, hoặc ngày mua trái phiếu, cổ phiếu, hoặc ngày cho vay vốn.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**6.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, kế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay, chi phí lãi trái phiếu liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí:

- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng làm việc được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo thời gian thuê ghi trên hợp đồng.
- Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng dưới một năm;
- Các chi phí liên quan đến các dự án đầu tư như chi phí môi giới, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế được giữ lại để chờ vốn hóa vào giá trị các dự án.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế. Riêng chi phí phải trả Công trình B1 Trường Sa được trích trước dựa trên cơ sở Hợp đồng giao thầu, Biên bản nghiệm thu công trình, dự toán chi phí.

9. Nguyên tắc ghi nhận lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được ghi nhận khi phát sinh chênh lệch giá phí khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết cao hơn giá trị hợp lý của khoản đầu tư đó.

Khoản lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con được phân bổ trong 10 năm và bắt đầu từ ngày 01/03/2011.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm phụ gia bê tông, xây lắp, doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà, doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản, doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, thu cổ tức.

Doanh thu bán các sản phẩm phụ gia được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao hàng hoá cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê nhà, dịch vụ môi giới bất động sản được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã có nghiệm thu, thanh lý, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Do các hợp đồng xây dựng của Công ty quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng, Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 - "Hợp đồng xây dựng". Doanh thu xây lắp trong kỳ của Công ty là doanh thu của Công trình B1 Trường Sa đã được giao thầu cho nhà thầu phụ thực hiện.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

14. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

14.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

14.2 Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm chi phí xây dựng dự án Quỳnh Lưu Plaza được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp.

14.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay và nợ ngắn hạn, dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

14.4 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với các sản phẩm phụ gia, hoạt động cho thuê nhà, thuê phòng nghỉ và dịch vụ môi giới bất động sản.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các qui 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

14.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận theo chi phí của từng công trình tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ. Giá vốn xây lắp trong kỳ được xác định căn cứ các chi phí phát sinh và chi phí trích trước từ Hợp đồng giao thầu với Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam và Biên bản nghiệm thu khối lượng.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt	540.095.038	1.660.732.713
Tiền gửi ngân hàng	551.823.302	2.789.932.323
Tổng cộng	1.091.918.340	4.450.665.036

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư ngắn hạn khác		13.440.000.000		13.440.000.000
Cho ông Nguyễn Thế Giang vay (*)		13.440.000.000		13.440.000.000
Tổng cộng		13.440.000.000		13.440.000.000

(*) Khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay theo hợp đồng số 02/HĐVV-PVPL/2009 ngày 08/09 năm 2009, đến ngày 16/12/2011 hai bên đã có biên bản làm việc đồng ý chi tính lãi đến ngày 30/09/2011 và ra hạn khoản nợ gốc và lãi đến 30/09/2012. Đồng thời với trách nhiệm liên quan đến Công trình B1 Trường Sa mà Công ty đang thực hiện nhận thầu xây dựng.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Văn phòng Công ty	19.407.744.177	28.118.247.256
Ban chuẩn bị DA Tây Hà Nội (ủng hộ Rạp chiếu phim Kim Đồng)	7.946.680.000	7.946.680.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam	-	9.106.055.529
Tiền cổ tức phải thu	-	3.851.186.936
Tiền lãi phải trả hợp tác đầu tư dự án Văn phòng tại Quận 2	-	5.254.868.593
Nguyễn Thế Giang (lãi cho vay và tiền chuyển nhượng cổ phần)	1.305.275.904	6.532.114.086
Các đối tượng khác	10.155.788.273	4.533.397.641
Tại Sàn giao dịch bất động sản	11.763.608	11.763.608
Tại Ban quản lý dự án Hưng Yên	-	63.636.364
Tại Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch	23.306.576	23.306.576
Tại Ban quản lý Dự án phía Nam	1.307.107.864	1.307.107.864
Công ty TNHH Sản xuất thương mại xây dựng Tân Hải Minh	1.018.800.000	1.018.800.000
Các đối tượng khác	288.307.864	288.307.864
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	93.326.931	71.491.191
Tổng cộng	20.843.249.156	29.595.552.859

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

4. Hàng tồn kho	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	79.920.483	145.264.606
<i>Công cụ, dụng cụ</i>	10.000.000	271.594.451
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	281.245.995.428	175.088.829.509
Chi phí Xây dựng dự án Văn phòng Petro Viet Nam Landmark	-	6.475.009.008
Công trình trụ sở Ban điều hành dự án VPI phía Nam	-	617.924.843
Chi phí đầu tư xây dựng các dự án	281.245.995.428	167.995.895.658
<i>Khu nhà tại 159 A Nguyễn Xiển, P Trường Thạnh, Q 9, TP HCM (*)</i>	72.092.955.327	801.978.271
<i>Khu đô thị Lê Minh Xuân, quận Bình Thạnh, TP HCM</i>	-	84.852.990
<i>Dự án Lai Thương, Thạch Thất, Hà Nội</i>	1.765.100.855	1.765.100.855
<i>Dự án Khu công nghiệp Khoái Châu, Hưng Yên</i>	11.421.595.223	10.661.324.467
<i>Dự án Nhơn Trạch, Đồng Nai</i>	3.348.901.695	3.316.315.681
<i>Dự án Khu đô thị Thủ Đức</i>	-	880.992.762
<i>Dự án Linh Tây, Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh</i>	165.493.388.328	139.917.866.051
<i>Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng</i>	26.169.352.874	7.673.898.236
<i>Các dự án khác</i>	954.701.126	2.893.566.345
<i>Hàng hoá</i>	99.849.502	106.145.908
Cộng giá gốc hàng tồn kho	281.435.765.413	175.611.834.474

(*) Xem thêm tại mục V.6 - Tài sản cố định vô hình

5. Phải thu dài hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	43.629.095.303	43.629.095.303
Hợp tác xây dựng khai thác Tòa nhà Văn phòng Petro Vietnam Landmark (*)	43.629.095.303	43.629.095.303
Tổng cộng	43.629.095.303	43.629.095.303

(*) Khoản góp vốn đầu tư hợp tác xây dựng dự án với Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam Phương Nam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam) theo Hợp đồng số 78/HĐHTĐT/PVPL-PVPLS.

6. Tài sản cố định vô hình	Đơn vị tính VND			
Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2012	84.310.166.000	110.000.000	15.000.000	84.435.166.000
Mua trong kỳ	-	29.000.000	-	29.000.000
Thanh lý nhượng bán	(14.310.166.000)	-	-	(14.310.166.000)
Giảm khác (*)	(70.000.000.000)	-	-	(70.000.000.000)
Số dư ngày 31/12/2012	-	139.000.000	15.000.000	154.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2012	-	23.833.333	2.500.002	26.333.335
Khấu hao trong kỳ	-	26.833.330	5.000.004	31.833.334
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2012	-	50.666.663	7.500.006	58.166.669
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2012	84.310.166.000	86.166.667	12.499.998	84.408.832.665
Tại ngày 31/12/2012	-	88.333.337	7.499.994	95.833.331

(*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (Công ty con) ngày 20/02/2012, Công ty tiếp tục đầu tư khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty đã chuyển giá trị quyền sử dụng đất trên tài sản cố định vô hình sang theo dõi trên tài khoản 154 - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án khu nhà tại 159A Nguyễn Xiển, P.Bình Thạnh, Q.9, tp Hồ Chí Minh.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Sửa chữa lớn tài sản	-	3.544.609.464
Công trình Dự án Quỳnh Lưu Plaza	-	3.544.609.464
Tổng cộng	-	3.544.609.464



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-04) 3 7856 969 Fax: (84-04) 3 7856 888

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính 2012

Mẫu B 09 -DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012
(tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2012		29.257.964.788	1.601.052.551	4.696.887.248	1.433.172.151	36.989.076.738	
Mua trong năm		126.902.637	235.340.726	213.600.000	55.190.000	631.033.363	
Đầu tư XDCB hoàn thành		7.965.237.612	-	-	-	7.965.237.612	
Tặng khác		-	-	-	-	-	
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		(4.493.895.545)	-	(700.559.631)	(215.432.727)	(5.409.887.903)	
Giảm khác		-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2012		32.856.209.492	1.836.393.277	4.209.927.617	1.272.929.424	40.175.459.810	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2012		3.768.824.037	562.598.174	2.094.446.712	929.516.616	7.355.385.539	
Khấu hao trong năm		1.461.423.676	286.253.778	596.651.666	350.798.218	2.695.127.338	
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		(708.399.819)	-	(430.552.264)	(87.088.325)	(1.226.040.408)	
Giảm khác		-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2012		4.521.847.894	848.851.952	2.260.546.114	1.193.226.509	8.824.472.469	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2012		25.489.140.751	1.038.454.377	2.602.440.536	503.655.535	29.633.691.199	
Tại ngày 31/12/2012		28.334.361.598	987.541.325	1.949.381.503	79.702.915	31.350.987.341	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 124.304.527 VND

222
IG T
ÊN H
VVA Đ
TNA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
a) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	4.645.397	114.496.786.168	2.015.908	88.201.894.057
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông (*)	4.645.397	114.496.786.168	2.015.908	88.201.894.057

(*) Trong năm khoản đầu tư tăng do Công ty góp vốn bổ sung. Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí còn góp thiếu 11.722.030.000 đồng tương đương 1.172.030 cổ phiếu.

b) Đầu tư dài hạn khác		26.000.000.000		56.600.000.000
Góp vốn cổ phần		26.000.000.000		56.600.000.000
Góp vốn đầu tư vào công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gia Phú (**)		-	1.500.000	15.000.000.000
Góp vốn đầu tư vào công ty CP ĐTPT Phong phú - Lăng Cô	160.000	1.600.000.000	160.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (***)	2.440.000	24.400.000.000	4.000.000	40.000.000.000

(**) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 121/HĐCNCP/PVL ngày 29/12/2011 về việc chuyển nhượng 1.500.000 cổ phần với đơn giá chuyển nhượng 5.000 đồng/cổ phần cho Ông Phạm Việt Hùng.

(***) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 05/2012/PVL-PVC ngày 02/07/2012 về việc bán 1.560.000 cổ phần với đơn giá chuyển nhượng 7.424 đồng/cổ phần cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam.

c) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(6.418.693.388)		-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô		(133.770.415)		-
Công ty CP BDS Xây lắp dầu khí Việt Nam		(6.284.922.973)		-
Tổng cộng		134.078.092.780		144.801.894.057

10. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	10.205.385.246	11.613.024.590
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí cải tạo văn phòng	418.686.015	582.906.401
Chi phí dự án PetroVietnam Green House	713.183.104	665.565.659
Chi phí dự án Sân giao dịch Bất động sản Dầu khí Sài Gòn	934.694.208	934.694.208
Chi phí liên quan 139 căn - Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2	34.668.234.661	34.294.551.150
Chi phí lãi vay mua 139 căn Dự án Petro Landmark	15.330.324.994	15.330.324.994

Mẫu B 09 -DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

Chi phí thiết kế khu 139 căn Dự án Petro Landmark	6.475.009.008	6.475.009.008		
Chi phí triển khai liên quan 139 căn Dự án Petro Landmark	12.862.900.659	12.489.217.148		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại chi nhánh Quỳnh Lưu	1.419.876.940	209.885.520		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại Sân giao dịch Bất động sản PVL	6.177.323	31.260.291		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại Ban quản lý dự án Hưng Yên	-	622.994.645		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại Ban quản lý dự án phía nam	9.147.728	-		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí Sài Gòn	6.060.001	-		
Tổng cộng	48.381.445.226	48.954.882.464		
11. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2012	01/01/2012		
	VND	VND		
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>24.769.226.932</i>	<i>41.278.226.932</i>		
Ngân hàng TMCP Quốc tế	-	100.000.000		
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai (*)	24.569.226.932	40.728.226.932		
Vay cá nhân	200.000.000	450.000.000		
Tổng cộng	24.769.226.932	41.278.226.932		
(*) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai theo hợp đồng tín dụng số 2010/HĐTD ngày 08/11/2010; Lãi suất là lãi suất thả nổi bằng lãi tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau cộng biên bộ 5%/năm; Lãi suất tại thời điểm vay là 19%; Thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án chung cư kết hợp thương mại 18 tầng, phường Linh Tây, quận Thủ Đức. Khoản vay này đã quá hạn từ ngày 08/11/2011. Tổng tiền lãi cộng dồn đến 31/12/2012 Công ty chưa thực trả là 4.327.614.621 đồng.				
12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2012
Thuế GTGT đầu ra	38.898.077	98.975.582	56.203.201	81.670.458
Sân giao dịch bất động sản	(924.492)	-	-	(924.492)
Chi nhánh Quỳnh Lưu	39.822.569	98.975.582	56.203.201	82.594.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.285.650.983)	-	-	(6.285.650.983)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ nhà thầu	244.351.618	212.583.483	762.804.186	(305.869.085)
Thuế thu nhập cá nhân	91.410.156	150.394.181	156.114.244	85.690.093
Văn phòng Công ty	68.583.369	124.939.225	131.559.993	61.962.601
Sân giao dịch bất động sản	(3.309.548)	1.685.194	1.685.194	(3.309.548)
Ban quản lý dự án CV4	2.109.431	17.485.244	17.968.855	1.625.820
Nam	(318.026)	2.665.916	1.413.160	934.730
Chi nhánh Quỳnh Lưu	22.698.535	1.007.412	-	23.705.947
Ban quản lý DA Hưng Yên	1.396.395	2.611.190	3.487.042	520.543
Trạch	250.000	-	-	250.000
Thuế môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

Các loại thuế khác	48.845.958	51.586.958	100.432.916	-
Chi nhánh Quỳnh Lưu	48.845.958	51.586.958	100.432.916	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	6.290.203.049			6.595.754.108
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	428.057.875			171.594.591
13. Chi phí phải trả			31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay phải trả			4.328.236.245	793.824.460
Chi phí phải trả khác			-	141.196.910
Trích trước chi phí công trình B1 Trường Sa			28.915.894.119	33.052.573.296
Tổng cộng			33.244.130.364	33.987.594.666
14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
<i>Kinh phí công đoàn</i>			206.703.695	205.815.180
<i>Bảo hiểm xã hội</i>			1.392.361.873	14.894.596
<i>Bảo hiểm y tế</i>			207.822.339	138.366.762
<i>Bảo hiểm thất nghiệp</i>			92.252.588	12.242.837
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>			7.481.727.212	11.631.418.933
Công ty Cổ phần Bất động sản VN			5.504.357.828	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam			128.976.667	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam			-	882.176.098
Phải trả khác của Sản giao dịch bất động sản			76.088.227	76.088.227
Phải trả khác của Ban quản lý Dự án phía Nam			207.424.210	206.083.708
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu			15.779.387	-
Phải trả khác của Ban quản lý Dự án Hưng Yên			-	30.991.855
Phải trả khác của Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch			7.157.117	6.402.965
Các khoản phải trả khác			1.541.943.776	429.676.080
<i>Dư có TK 1388</i>			276.032.425	41.660.581
Tổng cộng			9.656.900.132	11.852.128.709
15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả			31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu dự án Thủ Đức			97.544.552	113.328.467
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			97.544.552	113.328.467

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

16. **Vốn chủ sở hữu**

a) **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2011	500.000.000.000	31.552.006.679	531.552.006.679
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	1.513.683.690	1.513.683.690
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2011	500.000.000.000	33.065.690.369	533.065.690.369
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	(26.314.542.333)	(26.314.542.333)
Lỗ trong năm nay	-	(378.400.923)	(378.400.923)
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2012	500.000.000.000	6.372.747.113	506.372.747.113

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn góp của các cổ đông

Cộng

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
	500.000.000.000	500.000.000.000
	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) **Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- Cổ phiếu phổ thông
- Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu được mua lại
- Cổ phiếu phổ thông
- Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- Cổ phiếu phổ thông
- Cổ phiếu ưu đãi
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

	Năm 2012 Cổ phiếu	Năm 2011 Cổ phiếu
	50.000.000	50.000.000
	50.000.000	100.000.000
	50.000.000	50.000.000
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	50.000.000	50.000.000
	50.000.000	50.000.000
	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

f) Các quỹ của công ty	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2012	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	31/12/2012
Quỹ đầu tư phát triển	7.305.508.346	151.368.369	-	7.456.876.715
Quỹ dự phòng tài chính	5.143.351.855	75.684.185	-	5.219.036.040
Quỹ khác thuộc VCSH	-	-	-	-
Tổng cộng	12.448.860.201	227.052.554	-	12.675.912.755

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

17. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu bán hàng	12.509.779.800	44.965.173.960
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.918.779.964	5.099.851.194
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	(4.159.556.740)	33.293.697.308
Doanh thu kinh doanh bất động sản(**)	(74.834.545)	-
Tổng cộng	13.194.168.479	83.358.722.462

(*) Doanh thu Công trình B1 Trường Sa được điều chỉnh giá trị thực hiện theo Báo cáo kiểm toán về giá trị quyết toán Công trình B1 Trường Sa số 129/12-XD-XTTV ngày 22/5/2012 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn.

(**) Theo biên bản nghiệm thu và quyết toán hợp đồng số 520/BB-CPNT2-PVL ngày 24/10/2012 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí và Công ty Cổ phần Nhôm Trạch 2 thì diện tích thực tế bàn giao thấp hơn 39,5m² so với số đã ghi nhận do đó điều chỉnh giảm doanh thu tương ứng.

18. Giá vốn hàng bán	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	12.367.825.893	44.854.605.930
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.868.942.745	1.817.705.277
Giá vốn xây lắp (*)	(4.136.679.177)	33.127.228.821
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	29.538.340
Tổng cộng	13.100.089.461	79.829.078.368

(*) Giá vốn của Công trình B1 Trường Sa được điều chỉnh giảm bằng 99,5% so với doanh thu điều chỉnh theo Báo cáo kiểm toán về giá trị quyết toán Công trình B1 Trường Sa số 129/12-XD-XTTV ngày 22/5/2012 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

19. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	87.320.559	2.983.402.196
Lãi đầu tư cổ phiếu, chuyển nhượng cổ phần, lãi chậm thanh toán	-	3.397.918.250
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.851.186.936
Lãi chậm thanh toán	147.794.257	146.471.976
Tổng cộng	235.114.816	10.378.979.358
20. Chi phí tài chính	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền vay	16.856.108	3.369.826.433
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn	7.500.000.000	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	10.437.253.388	-
Tổng cộng	17.954.109.496	3.369.826.433
21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	56.405.736.385	93.146.989.808
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	82.570.994.803	89.908.341.330
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(26.165.258.418)	3.238.648.478
Chuyển lỗ năm 2010	-	3.238.648.478
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	(26.165.258.418)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp 2% tính trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản - Dự án Linh Tây, Thủ Đức	-	113.328.467
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	113.328.467
22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế.	-	(113.328.467)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15.783.915	-
Tổng cộng	15.783.915	(113.328.467)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

23. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.086.155.728	78.685.593.833
Chi phí nhân công	9.486.027.270	11.655.622.638
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.726.960.672	2.545.163.479
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.453.965.970	5.948.836.053
Chi phí khác bằng tiền	1.666.610.078	17.080.069.851
Tổng cộng	25.419.719.718	115.915.285.854
24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(26.314.542.333)	1.513.683.690
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(26.314.542.333)	1.513.683.690
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(526)	30

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÀ ỚC DẦU KHÍ
Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3785 6969 Fax: (84-4) 3785 6888

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012
(tiếp theo)

25. Báo cáo bộ phận

25.1 Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiêu	Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty	Đơn vị tính: VND
Tài sản bộ phận	31.920.726.070	1.029.356.264.727	-	1.061.276.990.797	114.791.789.564	946.485.201.233	
Tài sản không phân bổ							
Tổng tài sản	31.920.726.070	1.029.356.264.727	-	1.061.276.990.797	114.791.789.564	946.485.201.233	
Nợ phải trả của các bộ phận	10.315.995.560	447.299.708.863	-	457.615.704.423	-	457.615.704.423	
Nợ phải trả không phải phân bổ	-	-	-	(30.179.163.058)	-	(30.179.163.058)	
Tổng nợ phải trả	10.315.995.560	447.299.708.863	-	427.436.541.365	-	427.436.541.365	
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	17.428.559.764	(74.834.545)	(4.159.556.740)	13.194.168.479	-	13.194.168.479	
Chi phí trực tiếp	17.236.768.638	-	(4.136.679.177)	13.100.089.461	-	13.100.089.461	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	191.791.126	(74.834.545)	(22.877.563)	94.079.018	229.583.579.128	94.079.018	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

25.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý

Doanh thu của Công ty phát sinh theo 2 khu vực địa lý là Hà Nội và Nghệ An. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo hai khu vực địa lý này.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Khu vực Hà Nội		Khu vực Nghệ An		Tổng cộng	
	Năm 2012	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2011
	Đơn vị tính: VND					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	8.284.479.424	80.419.140.325	4.914.935.410	2.939.582.137	13.199.414.834	83.358.722.462
Chi phí trực tiếp	8.231.146.716	77.788.261.877	4.868.942.745	2.040.816.491	13.100.089.461	79.829.078.368
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.332.708	2.630.878.448	45.992.665	898.765.646	26.299.504.295	3.529.644.094

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

26. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị 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 V11, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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, 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 mục IV.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.091.918.340	4.450.665.036
Phải thu khách hàng và phải thu khác	68.946.717.944	100.662.832.297
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.440.000.000	13.440.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	19.581.306.612	56.600.000.000
Tổng cộng	103.059.942.896	175.153.497.333
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	24.769.226.932	41.278.226.932
Phải trả người bán và phải trả khác	161.570.467.605	156.168.937.804
Chi phí phải trả	33.244.130.364	33.987.594.666
Tổng cộng	219.583.824.901	231.434.759.402

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2012 do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính 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 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản, và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

Quản lý rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết, Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả nổi và cố định. Rủi ro này sẽ được Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất thả nổi và lãi suất cố định.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. 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 chưa có ý định bán các khoản đầu tư này.

Quản lý rủi ro về tỷ giá

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND	VND	VND
Euro (EUR)	-	-	18.836	-

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 tài chính hay không.

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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng trình bày được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tài chính cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	97.570.467.605	64.000.000.000	161.570.467.605
Chi phí phải trả	33.244.130.364	-	33.244.130.364
Các khoản vay	24.769.226.932	-	24.769.226.932

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	92.168.937.804	64.000.000.000	156.168.937.804
Chi phí phải trả	33.987.594.666	-	33.987.594.666
Các khoản vay	41.278.226.932	-	41.278.226.932

Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.091.918.340	-	1.091.918.340
Phải thu khách hàng và phải thu khác	25.317.622.641	43.629.095.303	68.946.717.944
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.440.000.000	-	13.440.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	19.581.306.612	19.581.306.612

01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.450.665.036	-	4.450.665.036
Phải thu khách hàng và phải thu khác	57.033.736.994	43.629.095.303	100.662.832.297
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.440.000.000	-	13.440.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	56.600.000.000	56.600.000.000

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

27. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn Thông) bằng công nợ không thông qua tiền	1.694.892.111	81.201.894.057
Trả nợ tiền vay giảm công nợ phải thu	-	271.125.526
Trả tiền mua khoản đầu tư công ty con qua bù trừ công nợ phải thu	-	2.112.500.000
Khoản đầu tư vào công ty con qua công nợ chưa trả	-	54.000.000.000
Chuyển số dư từ khoản người mua trả trước sang vay ngắn hạn	200.000.000	-
Chuyển nhượng khoản vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Gia Phú	15.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam 15.600.000.000

VIII. Những thông tin khác**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Dự án PetroVietnam Landmark gồm 4 Block chung cư và 1 Block Văn phòng và Trung tâm thương mại. Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã mua toàn bộ 139 căn hộ Block C và D của Chủ đầu tư với giá 21,36 triệu đồng/m². Nhưng đến tháng 9/2011 còn lại 85 căn hộ diện tích 101 và 150 m² chưa có người mua. Ngày 06/09/2011, Hội đồng quản trị Công ty PVL ra quyết định số 41/PVL/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh phương án kinh doanh khối chung cư của dự án nêu trên với giá bán không thấp hơn 15.500.000 đồng/m² (đã bao gồm VAT). Tuy nhiên đến 31/12/2012 các căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark vẫn chưa được bàn giao cho người sử dụng. Nếu toàn bộ 85 căn hộ được bán và bàn giao cho khách hàng với giá 15,5 triệu đồng/m² thì Công ty PVL sẽ lỗ khoảng 70 tỷ đồng.

Ngày 07/12/2012, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí ra quyết định số 03/NQ-HĐQT về việc thông qua giá khởi điểm để đấu giá dự án PetroVietnam Greem House (dự án Linh Tây) tại quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó Hội đồng quản trị Công ty quyết định giá khởi điểm để đấu giá bán dự án Linh Tây là 51 tỷ đồng. Nếu dự án Linh Tây được bán theo giá khởi điểm nêu trên thì Công ty sẽ lỗ khoảng 112,3 tỷ đồng.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Thu nhập Ban Tổng giám đốc được hưởng trong năm		Năm 2012	Năm 2011
		VND	VND
Lương, thưởng và các khoản thu nhập		1.007.667.681	1.585.666.149
Tổng cộng		1.007.667.681	1.585.666.149
2.2 Số dư với các bên liên quan		31/12/2012	01/01/2012
		VND	VND
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Có vốn đầu tư dài hạn khác	248.210.031.025	192.315.625.109

3. Những thông tin khác

3.1 Phải thu của khách hàng		31/12/2012	01/01/2012
		VND	VND
Công ty Cổ phần Nhon Trạch 2		1.140.250.000	2.288.400.000
Công ty Cổ phần Licogi 16		500.174.136	3.962.374.416
Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh		2.600.962.179	20.217.643.184
Tại BQLDA CV4		62.250.000	-
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu		131.918.182	201.637.000
Đối tượng khác		38.818.988	768.129.535
Tổng cộng		4.474.373.485	27.438.184.135

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

3.2 Trả trước cho người bán	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Việt Nam	-	3.911.239.250
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam	11.221.201.200	11.221.201.200
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	22.822.298.733	19.433.711.142
Công ty Cổ phần Xây lắp Vnland	-	4.433.399.019
CN Công ty CP Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	2.347.350.629	2.347.350.629
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.263.887.026	1.987.169.854
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam(*)	248.210.031.025	192.315.625.109
Công ty Cổ phần Xây dựng số 14	168.311.600	168.311.600
Công ty TNHH Campbell Shillinglaw&Partners	726.162.000	726.162.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ năng lượng DKVN	313.655.800	313.655.800
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thăng Long	571.958.000	571.958.000
Tại Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	-	62.250.000
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu - Nghệ An	-	502.880.115
Đối tượng khác	1.747.786.475	9.026.077.037
Tổng cộng	292.392.642.488	247.020.990.755

(*): Là khoản trả theo tiến độ hợp đồng mua 139 căn hộ thuộc dự án Petrol Vietnam Land Mark tại phường An Phú - Quận 2 -thành phố Hồ Chí Minh, đến thời điểm 31/12/2012 vẫn chưa bàn giao.

3.3 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng	18.073.141.707	29.414.040.771
Tại Văn phòng Công ty	12.829.080.632	18.880.334.091
Nguyễn Đình Trung	-	2.733.965.290
Nguyễn Văn Dũng	3.529.061.000	4.149.061.000
Trần Tiến Dũng	1.101.199.000	1.992.137.000
Đình Ngọc Bình	-	945.081.564
Ngô Quang Tuấn	-	483.208.942
Nguyễn Văn Quyết	2.327.778.655	2.525.878.655
Đối tượng khác	5.871.041.977	6.051.001.640
Tại Sàn giao dịch bất động sản	78.618.000	89.165.900
Tại Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	1.322.183.545	1.186.325.745
Tại Ban quản lý Dự án phía Nam	3.833.921.045	4.062.030.180
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	9.338.485	236.184.855
Tại Ban quản lý Dự án Hưng Yên	-	4.960.000.000
Các khoản cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	9.872.728
Tại Văn phòng Công ty	-	9.872.728
Tổng cộng	18.073.141.707	29.423.913.499

Mẫu B 09 -DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

3.4 Phải trả người bán	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000
Viện Dầu khí Việt Nam	54.000.000.000	54.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Sài Gòn	8.992.385.326	264.617.746
Các đối tượng khác	3.317.901.005	2.599.325.054
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp dầu khí Sài Gòn	2.281.587.937	2.281.587.937
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm dầu khí Việt Nam	244.684.124	244.684.124
Trung tâm phát triển công nghệ kỹ thuật giao thông	345.755.000	345.755.000
Xí nghiệp 9 - Chi nhánh Công ty TNHH MTV 319	-	1.282.310.000
Viện địa kỹ thuật	2.935.891.091	2.935.891.091
Công ty Cổ phần Thiết kế VNLand	-	400.000.000
Tại Sàn giao dịch bất động sản	636.756	636.756
Tại Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	312.955.000	143.182.000
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	14.059.000	590.942.296
Đối tượng khác	13.727.912.234	13.488.077.091
Tổng cộng	87.913.567.473	80.316.809.095
3.5 Người mua trả tiền trước	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ TECOM	126.295.200	126.295.200
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	-	143.462.000
Đối tượng khác	2.012.178.246	958.325.362
Tổng cộng	2.238.473.446	1.328.082.562
3.6 Phải trả dài hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (*)	64.000.000.000	64.000.000.000
Tổng cộng	64.000.000.000	64.000.000.000

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land), góp vốn để triển khai thực hiện dự án "Khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp. HCM" với tỷ lệ góp 50:50 theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVCLAND ngày 09/10/2012 giữa Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí Sài Gòn (Công ty con - PSG) và PVC land.

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

3.7 Doanh thu chưa thực hiện	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 - Tp Hồ Chí Minh	198.643.347.422	158.215.754.225
Dự án Petro Viet Nam Green House - Quận Thủ Đức - Tp Hồ Chí Minh	4.877.227.472	4.877.227.472
Doanh thu cho thuê Văn phòng tại Chi nhánh Quỳnh Lưu	35.636.363	35.636.373
Tổng cộng	203.556.211.257	163.128.618.070
3.8 Chi phí bán hàng	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí bằng tiền khác	16.402.515	160.742.733
Tổng cộng	16.402.515	160.742.733
3.9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.300.444.526	6.807.098.857
Chi phí vật liệu quản lý	108.655.373	658.012.710
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.787.938.268	1.002.225.587
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.356.812.879	450.209.885
Thuế, phí và lệ phí	41.450.304	6.000.000
Chi phí dự phòng (*)	-	(27.591.600.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	4.611.250.000	3.842.708.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.745.411.525	1.893.843.707
Chi phí bằng tiền khác	1.466.091.024	23.480.186.466
Tổng cộng	27.418.053.899	10.548.685.545
<p>(*) Theo nội dung của Văn bản "hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN" thì Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam đã chấm dứt quyền yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân thanh toán. Theo đó, Công ty đã thực hiện hoàn nhập khoản dự phòng phải thu quá hạn khó đòi là 27,5916 tỷ đồng theo đó chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ được giảm đi một khoản tương ứng.</p>		
3.10 Thu nhập khác	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	12.690.903.739	50.000
Công nợ không phải trả về chuyển nhượng cổ phần (*)	-	3.258.210.924
Thu nhập từ phạt hợp đồng(**)	29.509.312.449	-
Thu nhập từ hủy hợp đồng mua căn hộ	708.710.350	-
Thu nhập khác	67.526.552	2.214.000
Tổng cộng	42.976.453.090	3.260.474.924

(**) Phạt Công ty PVC Land do chậm bàn giao căn hộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

(tiếp theo)

(* Thực hiện Hợp đồng mua cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu dầu khí Miền Nam từ năm 2009, nay xác định thanh lý với giá trị giảm hơn so với công nợ phải trả đã ghi nhận.

3.11 Chi phí khác	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	19.072.012.126	-
Chi phí thuế giá trị gia tăng không được khấu trừ	-	1.566.886.575
Chi phí khác	5.143.827.306	9.273.400
Tổng cộng	24.215.839.432	1.576.159.975

3.12 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2011 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Sáu

Đàm Văn Hiến



Vũ Thị Nhân

Đàm Văn Hiến

Hoàng Ngọc Sáu