

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Địa chỉ: Tầng 7, Tòa nhà Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí, Hà Nội

Tel: (84-04) 250 10 00 Fax: (84-04) 250 10 01

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

**Cho năm tài chính 2011**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí là đơn vị trực thuộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100177001 ngày 02/03/2011 tại Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và hiện nay đang hoạt động tại địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội.

**Đối tượng Kiểm toán:**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí là đơn vị trực thuộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Việt Nam (gọi tắt là Công ty) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100177001 ngày 02/03/2011 tại Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và hiện nay đang hoạt động tại địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội.

<b>MỤC LỤC</b>	<b>TRANG</b>
<b>NỘI DUNG</b>	
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>02 - 04</b>
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT</b>	<b>05</b>
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>	<b>06 - 07</b>
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b>	<b>08</b>
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>	<b>09 - 10</b>
<b>BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT</b>	<b>11 - 31</b>

- Ban quản lý Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội
- Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý Dự án Miền Trung  
Địa chỉ: Khu B1, Khu Đô thị Mỹ Đình 2, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Ban quản lý Dự án Khu Công nghiệp Hàng Yên  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý Các Dự án Hà Nội - CT 1  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội

**Đối tượng Kiểm toán của Công ty:**

- Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán, thuế và pháp lý cho các doanh nghiệp.
- Dịch vụ tư vấn quản lý tài chính.
- Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự.
- Dịch vụ tư vấn quản lý công nghệ.
- Các dự án xây dựng và vận hành các công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc.
- Các dự án xây dựng và vận hành các công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc.
- Các dự án xây dựng và vận hành các công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc.
- Các dự án xây dựng và vận hành các công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc, thiết kế và thi công công trình kiến trúc.



**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 2011.

**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 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 7 ngày 30/08/2011 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 7 số 0308362732 ngày 08/03/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

**Các đơn vị trực thuộc Công ty gồm:**

- Sân 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

**Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

- Dịch vụ tư vấn Bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- 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 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
- 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;
- Tổng thầu EPC, tổng thầu thi công xây lắp, trang bị 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
- Cung cấp vật tư cho các nhà máy;



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC***(tiếp theo)*

- Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh bất động sản: (1) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; (2) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; (3) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; (4) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê 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;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, thiết bị phụ tùng phục vụ cho ngành thép;
- Ủy thác đầu tư (không bao gồm nhận ủy thác đầu tư tài chính);
- Ủy thác xuất nhập khẩu.

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

**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 2011 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 (Bổ nhiệm ngày 16/06/2011)
Ông Trần Quang Nghị	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 08/06/2011)
Ông Nguyễn Anh Quân	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 19/05/2011)
Ông Trần Đình Trụ	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 19/05/2011)

**Ban Tổng giám đốc**

Ông Hoàng Ngọc Sáu	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đình Trung	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 09/06/11)
Ông Đinh Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc
Ông Chu Đức Lam	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Nam Sơn	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/07/2011)
Ông Nguyễn Anh Quân	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/06/2011)
Ông Chu Thanh Hải	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Nghị	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/9/2011)
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/9/2011)

**Kiểm toán viên**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2011 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

**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 2011.

**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 2011 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011 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.

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



Chu Thanh Hải

Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 41/UQ-PVL ngày 30/01/2012)

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2012

222  
IG  
HIỆM  
N VÀ  
TN  
UY -





# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ BKR INTERNATIONAL

Địa chỉ: Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà - Số 165 - Đường Cầu Giấy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội  
ĐT: 04. 62 670 491/492/493 Fax: 04.62 670 494 Website: www.vae.com.vn

Số : 230 -12/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2012

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011 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 31/12/2011, 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 2011 được lập ngày 10 tháng 03 năm 2012 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") từ trang 07 đến trang 31 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 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 dài hạn khác. Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa được cung cấp báo cáo tài chính của các Công ty nhận đầu tư nêu trên nên không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán khác để xác định có cần thiết phải lập dự phòng hoặc lượng hóa khoản dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2011. 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.
- Với những tài liệu mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp để đưa ra ý kiến nhận xét về số dư đầu kỳ và khoản mục Vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính của Công ty con là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.



**Ý kiến của kiểm toán viên:**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 2011:

- a, Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011, 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.

Lưu ý người đọc báo cáo tài chính:

- Công ty chưa thực hiện lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11- Hợp nhất kinh doanh. Theo đó, số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011 đang được Công ty trình bày là số liệu của công ty mẹ.

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**



**Dương Thúy Anh**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1213/KTV



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2011	01/01/2011
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>546.580.134.901</b>	<b>561.762.674.241</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>4.450.665.036</b>	<b>71.397.705.129</b>
1 Tiền	111		4.450.665.036	71.397.705.129
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>13.440.000.000</b>	<b>19.240.000.000</b>
1 Đầu tư ngắn hạn	121		13.440.000.000	19.240.000.000
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>304.054.727.749</b>	<b>322.099.954.108</b>
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	27.438.184.135	102.140.978.980
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	247.020.990.755	224.142.865.065
3 Phải thu nội bộ	133		-	-
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	29.595.552.859	23.407.710.063
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	(27.591.600.000)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>175.611.834.474</b>	<b>77.247.824.650</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	175.611.834.474	77.247.824.650
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>49.022.907.642</b>	<b>71.777.190.354</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		307.202.631	459.303.039
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.001.588.463	26.813.120.633
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		6.290.203.049	2.914.816.448
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	29.423.913.499	41.589.950.234
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260+269)	<b>200</b>		<b>397.356.125.286</b>	<b>273.250.154.355</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>43.629.095.303</b>	<b>103.792.970.303</b>
4 Phải thu dài hạn khác	218	V.5.	43.629.095.303	103.792.970.303
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>117.587.133.328</b>	<b>46.060.907.365</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.6.	29.633.691.199	31.404.065.607
- Nguyên giá	222		36.989.076.738	36.241.814.666
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.355.385.539)	(4.837.749.059)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.7.	84.408.832.665	14.418.332.667
- Nguyên giá	228		84.435.166.000	14.420.166.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26.333.335)	(1.833.333)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8.	3.544.609.464	238.509.091
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.9.</b>	<b>144.801.894.057</b>	<b>106.600.000.000</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		88.201.894.057	90.000.000.000
3 Đầu tư dài hạn khác	258		56.600.000.000	16.600.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>49.068.210.931</b>	<b>16.796.276.687</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	48.954.882.464	16.796.276.687
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15.	113.328.467	-
<b>VI Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>42.269.791.667</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>943.936.260.187</b>	<b>835.012.828.596</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 31 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 2011

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>398.421.709.617</b>	<b>291.011.961.716</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>171.259.878.547</b>	<b>240.978.748.716</b>
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11.	41.278.226.932	115.382.206.575
2 Phải trả người bán	312	VIII.3.4	80.316.809.095	77.869.524.086
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.3.5	1.328.082.562	11.531.719.055
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12.	428.057.875	231.192.423
5 Phải trả người lao động	315		2.067.328.708	1.882.080.699
6 Chi phí phải trả	316	V.13.	33.987.594.666	1.756.324.442
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14.	11.852.128.709	30.585.095.580
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.650.000	1.740.605.856
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>227.161.831.070</b>	<b>50.033.213.000</b>
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.3.6	64.000.000.000	50.000.000.000
4 Vay và nợ dài hạn	334		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		33.213.000	33.213.000
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.3.7	163.128.618.070	-
<b>B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>545.514.550.570</b>	<b>544.000.866.880</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16.</b>	<b>545.514.550.570</b>	<b>544.000.866.880</b>
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		7.305.508.346	7.305.508.346
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		5.143.351.855	5.143.351.855
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		33.065.690.369	31.552.006.679
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)</b>	<b>440</b>		<b>943.936.260.187</b>	<b>835.012.828.596</b>

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 41/UQ-PVL ngày 30/01/2012)

Người lập

Kế toán trưởng

Lê Thị Như Hà

Đàm Văn Hiền

Chu Thanh Hải

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17.	83.358.722.462	69.618.941.132
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.18.	83.358.722.462	69.618.941.132
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.19.	79.829.078.368	64.024.634.955
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.529.644.094	5.594.306.177
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20.	10.378.979.358	52.580.336.441
7 Chi phí tài chính	22	VI.21.	3.369.826.433	11.917.612.071
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.369.826.433	11.917.612.071
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.8	160.742.733	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.9	10.548.685.545	47.733.237.811
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(170.631.259)	(1.476.207.264)
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.10	3.260.474.924	9.415.547.606
12 Chi phí khác	32	VIII.3.11	1.576.159.975	15.288.135.455
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.684.314.949	(5.872.587.849)
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		1.513.683.690	(7.348.795.113)
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.22.	113.328.467	967.131.628
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.23.	(113.328.467)	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.513.683.690	(8.315.926.741)
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (62 = 60 - 61)	62		1.513.683.690	(8.315.926.741)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.25.	30	(166)

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 41/UQ-PVL ngày 30/01/2012)

Người lập

Kế toán trưởng

Lê Thị Như Hà

Đàm Văn Hiến

Chu Thanh Hải





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		224.056.589.927	102.169.859.298
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(154.509.005.220)	(217.877.634.200)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.644.262.667)	(8.228.538.944)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(15.944.874.594)	(7.063.643.471)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(3.492.658.514)	(11.488.371.786)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		133.843.824.252	294.067.654.772
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(160.032.636.455)	(376.764.385.943)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>10.276.976.729</b>	<b>(225.185.060.274)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.423.670.087)	(2.757.819.717)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(68.050.000.000)	(10.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		56.850.000.000	212.340.109.879
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.232.507.382	3.837.964.231
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(3.391.162.705)</b>	<b>203.420.254.393</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		52.905.813.621	161.753.568.472
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(126.738.667.738)	(143.142.943.289)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(73.832.854.117)</b>	<b>18.610.625.183</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(66.947.040.093)</b>	<b>(3.154.180.698)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		71.397.705.129	74.551.885.827
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1.	4.450.665.036	71.397.705.129

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 41/UQ-PVL ngày 30/01/2012)

Người lập

Kế toán trưởng

Lê Thị Như Hà

Đàm Văn Hiến

Chu Thanh Hải

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

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

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 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 7 ngày 30/08/2011 thì vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng (năm trăm tỷ đồng chẵn).

**Các đơn vị trực thuộc**

- 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, Mỹ 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, Mỹ 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, Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý dự án Nhơn Trạch  
Khu Tái định cư, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**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**

- 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 phục vụ cho ngành thép;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sân giao dịch bất động sản (chỉ hoạt động tại sân bất động sản tạo 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;



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

- 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;

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

**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 trong nước có nhiều biến động không thuận lợi, trong đó thị trường bất động sản bị ảnh hưởng lớn. Việc kinh doanh chưa phù hợp nên Công ty chỉ tập trung công tác chuẩn bị đầu tư, các công trình đang dở dang. Ngoài ra, năm 2011 Công ty chỉ ghi nhận các khoản doanh thu của các hợp đồng đã kinh doanh từ các kỳ trước và doanh thu bán hàng hóa trong năm.

Ngày 02/4/2010, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân đã ký hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 66/2010/PVPL-MN về việc chuyển nhượng 12.120.000 Cổ phần tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân với tổng giá trị chuyển nhượng là: 191.972.000.000 đồng và đã được Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân thanh toán cho PVPL 100 tỷ đồng, số tiền còn lại là: 91,972 tỷ đồng. Theo đó, ngày 13/4/2010, Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân đã đứng tên sở hữu toàn bộ số lượng Cổ phần nêu trên theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100510043 (thay đổi lần 5) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương.

Số tiền còn lại 91,972 tỷ đồng đã được Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam nhiều lần đòi nợ nhưng đều được phía Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân khất nợ. Vì vậy, khoản nợ phải thu quá hạn này đã được Công ty trích lập dự phòng khoản phải thu quá hạn khó đòi vào chi phí năm 2010 với số tiền là 27,591 tỷ đồng tương ứng 30% giá trị khoản phải thu quá hạn khó đòi.

Ngày 31/5/2011 tại Trại tạm giam B14 Bộ Công an được sự chứng kiến của Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ Công an và Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam và ông Lê Hòa Bình – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân đã ký Văn bản "hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 66/2010/PVPL-MN". Theo đó hai bên thống nhất như sau:

+) Hai bên thống nhất và xác định phần nghĩa vụ cơ bản của Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần 66/2010/PVPL-MN bị vi phạm dẫn đến hủy bỏ một phần tương ứng với phần nghĩa vụ Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân chưa thanh toán 91,972 tỷ đồng, tương đương 48% giá trị hợp đồng. Theo đó, quy đổi số tiền chưa thanh toán thành 5.817.600 Cổ phần.

+) Hai bên thống nhất hủy bỏ một phần Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần 66/2010/PVPL-MN nêu trên. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân hoàn trả lại cho PVPL và PVPL đồng ý nhận lại số cổ phần tương ứng với phần giá trị hợp đồng mà Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân chưa thanh toán là: 5.817.600 Cổ phần tương đương với giá trị là 91,972 tỷ đồng.

+) Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân chấm dứt nghĩa vụ thanh toán 91,972 tỷ đồng đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam chấm dứt quyền yêu cầu thanh toán 91,972 tỷ đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần 66/2010/PVPL-MN.

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 27,591 tỷ đồng theo đó chỉ phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ được giảm đi một khoản tương ứng.

Cũng theo Văn bản trên hai bên thống nhất quy đổi số tiền chưa thanh toán là 91,972 tỷ đồng thành 5.817.600 cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương. Theo đó Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam sở hữu 24,24% số lượng cổ phần cam kết góp tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn chưa thực hiện mở tài khoản tại ngân hàng, chưa có điện thoại cố định, fax liên hệ, chưa có bộ máy nhân sự ổn định và chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh. Các chức danh và chi phí liên quan đang được Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí bố trí kiêm nhiệm và trực tiếp điều hành.

**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

**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 phần lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí: 27,99%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí: 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.

**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 FMIS.

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất****- Đầu tư vào Công ty con**

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 31/12/2011. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

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**

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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**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.

**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 và lệ phí trước bạ.

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:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm>**

- 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 cố định 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.

**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 con, 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.

Khoản đầu tư vào Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần nghiên cứu dầu khí Miền Nam nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn. Theo phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17/06/2011, điều chỉnh hợp đồng số 0106/2011/PVPL-VPI ngày 06/01/2011, hai bên thống nhất chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Nghiên cứu dầu khí Miền Nam với giá trị chuyển nhượng sau điều chỉnh là 116.112.500.000 đồng.

Tại thời điểm 31/12/2011, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí sở hữu 12.500.000 cổ phần theo điều lệ, số vốn góp thực tế là 70.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 100% số vốn thực góp của chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết của Công ty bao gồm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông). Theo đó Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí sở hữu 5.817.600 cổ phần (trong đó đã thực góp 2.015.908 cổ phần, còn lại 3.801.692 cổ phần chưa thực góp) tương ứng với tỷ lệ 27,99% số vốn góp vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương đến thời điểm 31/12/2011.

**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, khế 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**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.

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".



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2011  
(tiếp theo)

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.

**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 khế 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**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.

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	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Tiền mặt</i>	1.660.732.713	10.866.328.438
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	2.789.932.323	60.531.376.691
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.450.665.036</b>	<b>71.397.705.129</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
<i>Đầu tư ngắn hạn khác</i>		13.440.000.000		19.240.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Liên Việt - Chi nhánh Đông Đô</i>		-		5.800.000.000
<i>Cho ông Nguyễn Thế Giang vay (*)</i>		13.440.000.000		13.440.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>13.440.000.000</b>		<b>19.240.000.000</b>

(\*) 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 chỉ 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	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Văn phòng Công ty</i>	28.118.247.256	22.200.883.829
<i>Ban chuẩn bị DA Tây Hà Nội (ủng hộ Rạp chiếu phim Kim Đồng)</i>	7.946.680.000	15.819.520.000
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam</i>	9.106.055.529	-
<i>Tiền cổ tức phải thu</i>	3.851.186.936	-
<i>Tiền lãi phải trả hợp tác đầu tư dự án Văn phòng tại Quận 2</i>	5.254.868.593	-
<i>Công ty TNHH Khang Trang</i>	-	1.801.100.000
<i>Nguyễn Thế Giang (lãi cho vay và tiền chuyển nhượng cổ phần)</i>	6.532.114.086	2.499.563.836
<i>Các đối tượng khác</i>	4.533.397.641	2.080.699.993
<i>Sàn giao dịch bất động sản</i>	11.763.608	-
<i>Ban quản lý dự án Hưng Yên</i>	63.636.364	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

<i>Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch</i>	23.306.576	-
<i>Ban quản lý Dự án phía Nam</i>	1.307.107.864	1.206.826.234
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	188.026.234
<i>Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu</i>	71.491.191	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.595.552.859</b>	<b>23.407.710.063</b>
<b>4. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	145.264.606	145.264.606
<i>Công cụ, dụng cụ</i>	271.594.451	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	175.088.829.509	77.052.537.535
Công trình Chung cư B1 Trường Sa	-	74.655.525
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	895.148.234
Chi phí đầu tư xây dựng các dự án	167.995.895.658	76.082.733.776
<i>Khu đô thị Lê Minh Xuân, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh (*)</i>	84.852.990	84.852.990
<i>Dự án Lai Thượng, Thạch Thất, Hà Nội (*)</i>	1.765.100.855	1.761.300.855
<i>Dự án Khu công nghiệp Khoái Châu, Hưng Yên</i>	10.661.324.467	695.263.636
<i>Dự án Nhơn Trạch, Đồng Nai</i>	3.316.315.681	4.621.245.259
<i>Dự án Khu đô thị Thủ Đức (*)</i>	880.992.762	880.992.762
<i>Dự án Linh Tây, Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh</i>	139.917.866.051	58.468.665.416
<i>Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV</i>	7.673.898.236	7.521.696.574
<i>Dự án tại 159 A Nguyễn Xiển</i>	801.978.271	-
<i>Các dự án khác</i>	2.893.566.345	2.048.716.284
<i>Hàng hoá</i>	106.145.908	50.022.509
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>175.611.834.474</b>	<b>77.247.824.650</b>
<b>5. Phải thu dài hạn khác</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	43.629.095.303	103.792.970.303
Hợp tác xây dựng khai thác Tòa nhà Văn phòng Petro Vietnam	43.629.095.303	43.629.095.303
Hợp tác đầu tư để xây dựng, khai thác và kinh doanh khu nhà ở tại	-	60.163.875.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>43.629.095.303</b>	<b>103.792.970.303</b>

(\*) 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.



**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 2011

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011  
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình</b>					<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2011	29.257.964.788	1.149.588.662	4.696.887.248	1.137.373.968	36.241.814.666
Mua trong kỳ	-	451.463.889	-	295.798.183	747.262.072
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	29.257.964.788	1.601.052.551	4.696.887.248	1.433.172.151	36.989.076.738
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2011	2.461.837.244	340.457.747	1.551.120.784	484.333.284	4.837.749.059
Khấu hao trong kỳ	1.306.986.793	222.140.427	543.325.928	445.183.332	2.517.636.480
Tăng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	3.768.824.037	562.598.174	2.094.446.712	929.516.616	7.355.385.539
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2011	26.796.127.544	809.130.915	3.145.766.464	653.040.684	31.404.065.607
Tại ngày 31/12/2011	25.489.140.751	1.038.454.377	2.602.440.536	503.655.535	29.633.691.199

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 71.974.937 VND





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011  
 (tiếp theo)

7. Tài sản cố định vô hình

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm kế toán	Đơn vị tính VND
				Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2011	14.310.166.000	110.000.000	-	14.420.166.000
Mua trong kỳ	-	-	15.000.000	15.000.000
Tăng do hợp nhất kd	70.000.000.000	-	-	70.000.000.000
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	84.310.166.000	110.000.000	15.000.000	84.435.166.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2011	-	1.833.333	-	1.833.333
Khấu hao trong kỳ	-	22.000.000	2.500.002	24.500.002
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	-	23.833.333	2.500.002	26.333.335
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2011	14.310.166.000	108.166.667	-	14.418.332.667
Tại ngày 31/12/2011	84.310.166.000	88.000.000	12.499.998	84.408.832.665

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011 VND	Năm 2011 VND
Sửa chữa lớn tài sản	3.544.609.464	238.509.091
Công trình Dự án Quận Lưu Plaza	3.544.609.464	238.509.091
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.544.609.464</b>	<b>238.509.091</b>

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
<b>b, Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>		88.201.894.057		90.000.000.000
Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (*)	-	-	9.000.000	90.000.000.000
Công ty CP DV Xuyên Thái Bình Dương (**)	2.015.908	88.201.894.057	-	-

(\*) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 111/2011/PVL-PVC ngày 10/06/2011 về việc bán 5.000.000 cổ phần bằng mệnh giá cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Dẫn đến giảm tỷ lệ sở hữu từ 30% xuống còn 13,33 % và chuyển sang khoản đầu tư dài hạn khác.

(\*\*) Tổng số cổ phần sở hữu theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí là 5.817.600 (trong đó đã thực góp 1.315.908 cổ phần, còn lại 4.501.692 cổ phần chưa thực góp) cổ phần tương đương 24,24% tổng số cổ phần do các cổ đông sáng lập nắm giữ. Theo tổng số vốn thực góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương tại ngày 31/12/2011 là 72.025.463.088 đồng thì số cổ phần đã góp thêm và tăng lên là 2.015.908 cổ phần tương ứng 27,99%.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

Theo văn bản hủy bỏ một phần hợp đồng số 66/2011/PVPL-MN ngày 31/05/2011, giá trị khoản Công nợ 91.972.000.000 đồng được quy đổi thành số cổ phần là 5.817.600. Việc hủy bỏ này dẫn đến giảm lợi nhuận đạt được từ hợp đồng chuyển nhượng là 10.770.115.943 đồng, số lợi nhuận này đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính năm 2010. Trong năm 2011, Công ty tiếp tục đầu tư thêm 7.000.000.000 đồng như vậy giá phí khoản đầu tư đến 31/12/2011 là 88.201.894.057 đồng.

## c, Đầu tư dài hạn khác

Góp vốn cổ phần		56.600.000.000		16.600.000.000
Góp vốn đầu tư vào công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gia Phú	1.500.000	15.000.000.000	1.500.000	15.000.000.000
ty CP Phong phú - Lãng 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 (*)	4.000.000	40.000.000.000	-	-

(\*) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 111/2011/PVL-PVC ngày 10/06/2011 về việc bán 5.000.000 cổ phần bằng mệnh giá cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Dẫn đến giảm tỷ lệ sở hữu từ 30% xuống còn 13,33% và hạch toán sang khoản đầu tư dài hạn khác.

10. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2011 VND	Năm 2011 VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	11.613.024.590	13.020.663.934
Phí sử dụng nhãn hiệu tập đoàn	-	916.666.667
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí cải tạo văn phòng	432.472.602	1.233.598.864
Chi phí dự án PetroVietnam Green House	665.565.659	-
Chi phí liên quan 139 căn - Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2	34.294.551.150	1.625.347.222
Chi phí lãi vay mua 139 căn Dự án Petro Landmark	15.330.324.994	-
Chi phí thiết kế khu 139 căn Dự án Petro Landmark	6.475.009.008	-
Chi phí triển khai liên quan 139 căn Dự án Petro Landmark	12.489.217.148	-
Chi phí trả trước khác	1.949.268.463	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>48.954.882.464</b>	<b>16.796.276.687</b>
11. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2011 VND	Năm 2011 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>41.278.226.932</b>	<b>115.382.206.575</b>
Ngân hàng TMCP Liên Việt	-	105.800.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế	100.000.000	9.232.206.575
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai (*)	40.728.226.932	-
Vay cá nhân	450.000.000	350.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>41.278.226.932</b>	<b>115.382.206.575</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2011	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính VND 31/12/2011
Thuế GTGT đầu ra	49.914.771	269.358.983	280.375.677	38.898.077
		98.793.701	99.718.193	(924.492)
Sàn giao dịch bất động sản	-	-	-	-
Chi nhánh Quỳnh Lưu	49.914.771	170.565.282	180.657.484	39.822.569
Thuế GTGT đầu ra nộp hộ nhà thầu nước ngoài	-	136.659.732	136.659.732	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.906.320.936)	113.328.467	3.492.658.514	(6.285.650.983)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ nhà thầu	-	851.891.313	607.539.695	244.351.618
Thuế thu nhập cá nhân	181.277.652	113.548.316	203.415.812	91.410.156
Văn phòng Công ty	181.277.652	68.583.369	181.277.652	68.583.369
Sàn giao dịch BĐS	-	14.299.036	17.608.584	(3.309.548)
Ban quản lý dự án CV4	-	2.109.431	-	2.109.431
BQL dự án phía nam	-	-	318.026	(318.026)
Chi nhánh Quỳnh Lưu	-	22.698.535	-	22.698.535
BQL dự án Hưng Yên	-	1.396.395	-	1.396.395
BQL dự án Nhơn Trạch	-	4.461.550	4.211.550	250.000
Thuế môn bài	-	9.000.000	9.000.000	-
Các loại thuế khác	(8.495.512)	8.495.512	-	-
Chi nhánh Quỳnh Lưu	-	48.845.958	-	48.845.958
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>2.914.816.448</b>			<b>6.290.203.049</b>
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>231.192.423</b>			<b>428.057.875</b>

**13. Chi phí phải trả**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	793.824.460	1.681.977.778
Chi phí phải trả khác	141.196.910	74.346.664
Trích trước chi phí công trình B1 Trường Sa	33.052.573.296	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.987.594.666</b>	<b>1.756.324.442</b>

**14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn	205.815.180	134.658.833
Bảo hiểm xã hội	14.894.596	13.643.380
Bảo hiểm y tế	138.366.762	-
Bảo hiểm thất nghiệp	12.242.837	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.477.809.334	30.436.793.367
Văn phòng Công ty	11.158.242.579	22.104.568.831
Phải trả tiền cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam - Phương Nam	334.000.000	8.940.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Du lịch dầu khí Phương Đông	120.179.045	429.173.730
Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam	-	10.000.000.000
Dư có TK 1388	41.660.581	2.111.347.917



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011  
 (tiếp theo)

Các khoản phải trả khác	10.662.402.953	624.047.184	
Sàn giao dịch bất động sản	76.088.227	8.332.224.536	
Khách hàng nộp tiền Dự án PetroVietnam Lanmark	76.088.227	8.309.695.763	
Các khoản phải trả khác	-	22.528.773	
Ban quản lý Dự án phía Nam	206.083.708	-	
Ban quản lý Dự án Hưng Yên	30.991.855	-	
Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch	6.402.965	-	
Phải trả thuế môn bài nộp hộ	3.000.000	-	
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.852.128.709</b>	<b>30.585.095.580</b>	
<b>15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>	
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	
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	113.328.467	-	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>113.328.467</b>	<b>-</b>	
<b>16. Vốn chủ sở hữu</b>			
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu		Đơn vị tính: VND	
	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	
<b>Chỉ tiêu</b>		<b>Tổng cộng</b>	
Số dư tại ngày 01/01/2010	500.000.000.000	50.593.353.318	550.593.353.318
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-
Lỗ trong năm trước	-	(8.315.926.741)	(8.315.926.741)
Giảm khác	-	(10.725.419.898)	(10.725.419.898)
Số dư tại ngày 31/12/2010	500.000.000.000	31.552.006.679	531.552.006.679
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	1.513.683.690	1.513.683.690
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2011	500.000.000.000	33.065.690.369	533.065.690.369
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>	
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	
Vốn góp của các cổ đông	500.000.000.000	500.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>	
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2010</b>	
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	
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	-	-	



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

d) Cổ phiếu	31/12/2011	Năm 2011
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- 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	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

Đơn vị tính: VND

## f) Các quỹ của công ty

	01/01/2011	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	31/12/2011
Quỹ đầu tư phát triển	7.305.508.346	-	-	7.305.508.346
Quỹ dự phòng tài chính	5.143.351.855	-	-	5.143.351.855
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.448.860.201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.448.860.201</b>

## 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 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu bán hàng	44.965.173.960	46.881.657.846
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.099.851.194	7.806.178.419
Doanh thu hợp đồng xây dựng	33.293.697.308	14.931.104.867
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.358.722.462</b>	<b>69.618.941.132</b>
18. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu bán hàng	44.965.173.960	46.881.657.846
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.099.851.194	14.931.104.867
Doanh thu hợp đồng xây dựng	33.293.697.308	7.806.178.419
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.358.722.462</b>	<b>69.618.941.132</b>
19. Giá vốn hàng bán	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	44.854.605.930	46.534.205.976
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.817.705.277	2.633.979.636
Giá vốn xây lắp	33.127.228.821	14.856.449.343
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	29.538.340	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>79.829.078.368</b>	<b>64.024.634.955</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011  
(tiếp theo)

20. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.983.402.196	11.420.364.138
Lãi đầu tư cổ phiếu, chuyển nhượng cổ phần, lãi chậm thanh toán	3.397.918.250	41.013.887.381
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.851.186.936	-
Điều chỉnh giảm khoản phải trả về chuyển nhượng cổ phần (*)	-	-
Doanh thu tài chính khác	146.471.976	146.084.922
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.378.979.358</b>	<b>52.580.336.441</b>
21. Chi phí tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	3.369.826.433	11.917.612.071
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.369.826.433</b>	<b>11.917.612.071</b>
22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	93.146.989.808	3.868.526.511
<i>Tổng thu nhập</i>	<i>96.998.176.744</i>	<i>(7.348.795.113)</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>-</i>	<i>11.217.321.624</i>
<i>Các khoản điều chỉnh giảm - thu nhập không chịu thuế</i>	<i>3.851.186.936</i>	<i>-</i>
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	91.638.784.721	-
Chi phí được loại trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.730.443.391	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.238.648.478	-
Chuyển lỗ năm 2010	3.238.648.478	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	3.868.526.511
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	967.131.628
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	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>113.328.467</b>	<b>967.131.628</b>
23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế.	(113.328.467)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(113.328.467)</b>	<b>-</b>
24. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.685.593.833	65.436.564.264
Chi phí nhân công	11.655.622.638	789.252.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.545.163.479	860.273.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.948.836.053	1.776.312.091
Chi phí khác bằng tiền	17.080.069.851	2.327.594.490
<b>Tổng cộng</b>	<b>115.915.285.854</b>	<b>71.189.996.147</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.513.683.690	(8.315.926.741)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định	-	-
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.513.683.690	(8.315.926.741)
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	(166)

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

26. 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 2011	Năm 2010
	VND	VND
a) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương bằng công nợ không thông qua tiền	81.201.894.057	-
b) Trả nợ tiền vay giảm công nợ phải thu	271.125.526	-
c) Trả tiền mua khoản đầu tư công ty con qua bù trừ công nợ phải thu	2.112.500.000	-
d) Khoản đầu tư vào công ty con qua công nợ chưa trả	54.000.000.000	-

## 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/m<sup>2</sup>. Nhưng đến tháng 9/2011 còn lại 85 căn hộ diện tích 101 và 150 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (đã bao gồm VAT). Nếu toàn bộ 85 căn hộ được bán với giá 15,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> thì Công ty PVL sẽ lỗ khoảng 70 tỷ đồng. Các căn hộ này dự kiến sẽ được bàn giao vào đầu năm 2012.

## 2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Thu nhập Ban Tổng giám đốc được hưởng trong năm	Năm 2011	Năm 2010	
	VND	VND	
Lương, thưởng và các khoản thu nhập	1.585.666.149	1.312.069.680	
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.585.666.149</b>	<b>1.312.069.680</b>	
2.2 Số dư với các bên liên quan	Quan hệ với Công ty	31/12/2011	01/01/2011
		VND	VND
Các khoản phải thu Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân	Cùng đầu tư vào Công ty liên kết	-	91.972.000.000
Các khoản ứng trước cho người bán Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam- Giá trị thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án Petro Vietnam land markd tại Phường An Phú - Q2 - TP.Hồ Chí Minh	Có vốn đầu tư dài hạn khác	192.315.625.109	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

3. Những thông tin khác	31/12/2011	01/01/2011
<b>3.1 Phải thu của khách hàng</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Văn phòng Công ty	27.236.547.135	102.120.509.981
Công ty Cổ phần Dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam	-	209.999.998
Công ty Cổ phần Nhon Trạch 2	2.288.400.000	2.288.400.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân	-	91.972.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 16	3.962.374.416	3.675.672.000
Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh	20.217.643.184	-
Đối tượng khác	768.129.535	3.974.437.983
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	201.637.000	20.468.999
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.438.184.135</b>	<b>102.140.978.980</b>
<b>3.2 Trả trước cho người bán</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Văn phòng Công ty	244.097.160.279	221.324.195.164
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Việt Nam	3.911.239.250	5.683.780.881
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam	11.221.201.200	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	19.433.711.142	19.133.711.142
Công ty Cổ phần Xây lắp Vnland	4.433.399.019	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển công nghệ Việt Nam	-	1.476.588.975
Công ty TNHH Kiến trúc Jina	-	2.480.135.394
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Nam Đô	-	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam	-	1.847.350.629
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát	1.987.169.854	188.257.819.876
Giá trị thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án Pentrol Vietnam land markd tại Phường An Phú - Q2 - TP.Hồ Chí Minh	192.315.625.109	-
Các đối tượng khác	10.794.814.705	694.808.267
Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	62.250.000	10.341.000
Ban quản lý Dự án phía Nam	2.358.700.361	2.808.328.901
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	502.880.115	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>247.020.990.755</b>	<b>224.142.865.065</b>
<b>3.3 Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng	29.414.040.771	41.580.077.506
Văn phòng Công ty	18.880.334.091	37.447.871.976
Phòng tài chính kế toán	290.314.300	272.000.000
Phòng tổ chức hành chính	1.165.345.626	3.477.852.962
Phòng Kinh tế kế hoạch	1.187.667.427	874.665.917
Phòng Đầu tư phát triển dự án	919.004.465	255.646.280
Ban chuẩn bị đầu tư dự án Hưng Yên	-	700.000.000
Ban chuẩn bị dự án Tây Hà Nội	4.465.193.207	4.643.193.207
Ban lãnh đạo Công ty	7.031.183.854	26.827.339.290
Đối tượng khác	3.821.625.212	397.174.320
Sàn giao dịch bất động sản	89.165.900	-
Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	1.186.325.745	-
Ban quản lý Dự án phía Nam	4.062.030.180	4.115.205.530



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	236.184.855	17.000.000
Ban quản lý Dự án Hưng Yên	4.960.000.000	-
Các khoản cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	9.872.728	9.872.728
Văn phòng Công ty	9.872.728	9.872.728
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.423.913.499</b>	<b>41.589.950.234</b>
<b>3.4 Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Văn phòng Công ty	72.077.042.247	77.574.736.027
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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp dầu khí Sài Gòn	-	45.463.609.186
Nguyễn Thành Hà	-	20.000.000.000
Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam	13.473.299.447	7.013.896.394
Các đối tượng khác	2.863.942.800	3.357.430.447
Sàn giao dịch bất động sản	636.756	636.756
Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	143.182.000	102.881.300
Ban quản lý Dự án phía Nam	2.886.804.705	74.192.410
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	590.942.296	117.077.593
Ban quản lý Dự án Hưng Yên	4.618.201.091	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>80.316.809.095</b>	<b>77.869.524.086</b>
<b>3.5 Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Văn phòng Công ty	1.184.620.562	11.531.719.055
Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh	-	11.405.423.855
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ TECOM	126.295.200	126.295.200
Đối tượng khác	958.325.362	-
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	143.462.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.328.082.562</b>	<b>11.531.719.055</b>
<b>3.6 Phải trả dài hạn khác</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (*)	64.000.000.000	50.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
(*) Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam góp vốn theo Hợp đồng số 98/HĐHT/PVL-PVCLand về việc hợp tác triển khai thực hiện dự án tại 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh trong Công ty Cổ phần Nghiên cứu dầu khí Miền Nam.		
<b>3.7 Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Năm 2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 - Tp Hồ Chí Minh	158.215.754.225	-
Dự án Petro Viet Nam Green House - Quận Thủ Đức - Tp Hồ Chí Minh	4.877.227.472	-
Doanh thu cho thuê Văn phòng tại Chi nhánh Quỳnh Lưu	35.636.373	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>163.128.618.070</b>	<b>-</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

3.8 Chi phí bán hàng	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí bằng tiền khác	160.742.733	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>160.742.733</b>	<b>-</b>
3.9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.160.651.487	4.011.810.921
Chi phí vật liệu quản lý	725.151.474	93.885.830
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.187.947.448	695.366.307
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.048.887.750	860.273.165
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	9.264.000
Chi phí dự phòng (*)	(27.591.600.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.841.387.012	1.776.312.091
Lợi thế thương mại phân bổ 10 năm khi hợp nhất kinh doanh	3.842.708.333	-
Chi phí bằng tiền khác	16.327.552.041	40.286.325.497
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.548.685.545</b>	<b>47.733.237.811</b>

(\*) 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.

3.10 Thu nhập khác	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	50.000	9.415.547.606
Công nợ không phải trả về chuyển nhượng cổ phần (*)	3.258.210.924	-
Thu nhập khác	2.214.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.260.474.924</b>	<b>9.415.547.606</b>

(\*) 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 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	15.288.135.455
Chi phí thuế giá trị gia tăng không được khấu trừ	1.566.886.575	-
Chi phí khác	9.273.400	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.576.159.975</b>	<b>15.288.135.455</b>

## 3.12 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty Cổ phần Bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư vấn kế toán và Kiểm toán Việt Nam. Một số chỉ tiêu so sánh của kỳ trước đã được điều chỉnh cho phù hợp với chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Số liệu điều chỉnh được thuyết minh chi tiết như sau:



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2011

(tiếp theo)

Số liệu trước điều chỉnh và sau điều chỉnh trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Chênh lệch
Trả trước cho người bán (a)	79.514.140.492	224.142.865.065	144.628.724.573
Các khoản phải thu khác (b)	21.296.362.146	23.407.710.063	2.111.347.917
Hàng tồn kho (c)	267.130.991.748	77.247.824.650	(189.883.167.098)
Phải thu dài hạn khác (d)	-	103.792.970.303	103.792.970.303
Đầu tư dài hạn khác (e)	76.763.875.000	16.600.000.000	(60.163.875.000)
Chi phí trả trước dài hạn (f)	15.170.929.465	16.796.276.687	1.625.347.222
Các khoản phải trả, phải nộp khác (g)	28.473.747.663	30.585.095.580	2.111.347.917

**Chi tiết các khoản tăng giảm như sau:**

- a. Khoản mục trả trước cho người bán tăng 144.628.724.573 đồng do:  
Giảm khoản mục hàng tồn kho, tăng khoản mục trả trước cho người bán 188.257.819.876 đồng do đây là khoản tiền trả cho người bán theo tiến độ hợp đồng mua nhà nên chưa đủ điều kiện để ghi nhận là hàng hóa bất động sản.  
Giảm khoản mục người mua trả tiền trước, tăng khoản mục phải thu dài hạn khác 43.629.095.303 đồng do đây là khoản tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát với Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam để thực hiện Dự án PetroVietNam Landmark tại Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- b. Khoản mục "Các khoản phải thu khác" tăng 2.111.347.917 đồng do bù trừ công nợ không cùng đối tượng.
- c. Khoản mục "Hàng tồn kho" giảm 189.883.167.098 đồng do:  
Giảm khoản mục "Hàng tồn kho" 188.257.819.876 đồng do đây là khoản tiền trả cho người bán theo tiến độ hợp đồng mua nhà nên chưa đủ điều kiện để ghi nhận là hàng hóa bất động sản.  
Giảm khoản mục "Hàng tồn kho" 1.625.347.222 đồng khoản chi phí lãi vay phục vụ Dự án PetroVietNam Landmark tại Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, tăng khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn".
- d. Tăng khoản mục "Phải thu dài hạn khác" 103.792.970.303 đồng; do điều chỉnh khoản hợp tác đầu tư đang ghi nhận là tiền ứng trước sang chỉ tiêu phải thu dài hạn khác với giá trị 43.629.095.303 đồng; Khoản hợp tác đầu tư Dự án phường Linh Tây - Quận Thủ Đức - TP Hồ Chí Minh trên khoản mục đầu tư dài hạn khác sang chỉ tiêu phải thu dài hạn khác với giá trị 60.163.875.000 đồng.
- e. Khoản mục "Đầu tư dài hạn khác" giảm 60.163.875.000 đồng do đây là khoản vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án phường Linh Tây - Quận Thủ Đức - TP Hồ Chí Minh nên được phân loại trình bày sang khoản mục "Phải thu dài hạn khác".
- f. Khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" tăng 1.625.347.222 đồng là khoản chi phí lãi vay phục vụ Dự án PetroVietNam Landmark tại Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- g. Khoản mục "Các khoản phải trả khác" tăng 2.111.347.917 đồng do bù trừ công nợ không cùng đối tượng.

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 11/UQ-PVL ngày 30/01/2012)

Người lập

Kế toán trưởng




  
 Chu Thanh Hải

Lê Thị Như Hà

Đàm Văn Hiến