



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Địa chỉ: Tầng 3, Toà nhà CEO, Đường Phạm Hùng, Mỹ Trì, Từ Liêm, HN

MST: 0102380872

-----*****-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2012

- | | |
|--|--------------------|
| ❖ Bảng cân đối kế toán hợp nhất | Mẫu số: B 01 – DN |
| ❖ Báo cáo kết quả HĐSX kinh doanh hợp nhất | Mẫu số: B 02 – DN |
| ❖ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | Mẫu số: B 03 – DN |
| ❖ Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | Mẫu số: B 09a – DN |
- (Ban hành theo QĐ 15/2006/QĐ-BTC 20-03-2006 của Bộ trưởng BTC)

Hà Nội, tháng 10/2012

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Địa ốc Dầu khí
Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, KĐT Mễ Trì Hạ,
Phạm Hùng, Hà Nội

Mẫu số B 01 - DN
theo QĐ số 15/2006,
7/3/2006 của Bộ trưởng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		651.759.515.436	546.580.134.901
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	1.610.483.089	4.450.665.036
1. Tiền	111		1.610.483.089	4.450.665.036
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	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 (*) (2)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		327.517.152.559	304.054.727.749
1. Phải thu khách hàng	131		19.500.291.674	27.438.184.135
2. Trả trước cho người bán	132		288.584.911.182	247.020.990.755
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	19.431.949.703	29.595.552.859
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		-	
IV. Hàng tồn kho	140		269.943.164.558	175.611.834.474
1. Hàng tồn kho	141	V.04	269.943.164.558	175.611.834.474
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		39.248.715.230	49.022.907.642
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		681.877.727	307.202.631
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.195.569.265	13.001.588.463
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	154	V.05	6.594.845.017	6.290.203.049
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		20.776.423.221	29.423.913.499
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260+270)	200		296.941.785.001	355.086.333.619
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		43.629.095.303	43.629.095.303
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		43.629.095.303	43.629.095.303

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		32.154.260.586	117.587.133.328
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	32.049.260.588	29.633.691.199
- Nguyên giá	222		40.657.595.201	36.989.076.738
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.608.334.613)	(7.355.385.539)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	104.999.998	84.408.832.665
- Nguyên giá	228		154.000.000	84.435.166.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(49.000.002)	(26.333.335)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			3.544.609.464
III. Bất động sản đầu tư	240	V.08		-
- Nguyên giá	241		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		133.078.092.780	144.801.894.057
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		113.496.786.168	88.201.894.057
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.09	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		49.268.982.165	49.068.210.931
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	49.171.437.613	48.954.882.464
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		97.544.552	113.328.467
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	270		38.811.354.167	42.269.791.667
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		948.701.300.437	943.936.260.187

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		425.457.049.454	398.421.709.617
I. Nợ ngắn hạn	310		161.273.837.640	171.259.878.547
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	25.019.226.932	41.278.226.932
2. Phải trả người bán	312		81.421.556.254	80.316.809.095
3. Người mua trả tiền trước	313		3.465.347.718	1.328.082.562
4. Thuế và các khoản phải nộp NN	314	V.12	233.917.902	428.057.875
5. Phải trả người lao động	315		2.042.875.328	2.067.328.708
6. Chi phí phải trả	316	V.13	36.633.780.039	33.987.594.666
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.14	12.455.483.467	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		264.183.211.814	227.161.831.070
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19	-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		64.000.000.000	64.000.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		33.213.000	33.213.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		200.149.998.814	163.128.618.070
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		523.244.250.983	545.514.550.570
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	523.244.250.983	545.514.550.570
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		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		10.568.338.228	33.065.690.369
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. Nguồn kinh phí	432	V.23	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		948.701.300.437	943.936.260.187

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

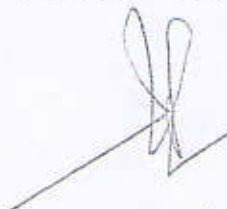
CHỈ TIÊU	Thuyết minh		Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	24	.	
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Như Hà

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đàm Văn Hiền

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2012

K/T TỔNG GIÁM ĐỐC



K/T TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Thanh Hải

Đơn vị báo cáo: Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí
Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, KĐT Mễ Trì Hạ,
Phạm Hùng, Hà Nội

Mẫu số B 02-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ III / 2012

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	Năm nay	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	1	VI.25	1.512.718.160	8.181.668.731	16.097.596.851	73.860.368.256
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2				-	-
3. Doanh thu thuần về BH và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.512.718.160	8.181.668.731	16.097.596.851	73.860.368.256
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	1.488.082.731	7.701.019.752	15.835.363.379	70.843.030.164
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		24.635.429	480.648.979	262.233.472	3.017.338.092
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	116.326.699	619.553.693	207.465.609	5.957.371.584
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	-	420.276.059	17.954.109.496	3.214.046.891
Trong đó: Chi phí lãi vay	23			420.276.059	16.856.108	3.214.046.891
8. Chi phí bán hàng	24		-		16.402.515	160.742.733
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.072.002.627	5.566.993.541	21.918.637.163	2.507.996.055
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(5.931.040.499)	(4.887.066.928)	(39.419.450.093)	3.091.923.997
11. Thu nhập khác	31		530.832.604		42.437.315.577	3.258.260.757
12. Chi phí khác	32		474.250.934		24.979.330.986	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		56.581.670	-	17.457.984.591	3.258.260.757
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5.874.458.829)	(4.887.066.928)	(21.961.465.502)	6.350.184.754
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	-	(208.676.071)		362.302.125
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	-	208.676.071	15.783.915	(113.328.467)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(5.874.458.829)	(4.887.066.928)	(21.977.249.417)	6.101.211.096
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Thị Như Hà

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đàm Văn Hiền



Chu Thanh Hải

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Địa ốc Dầu khí
Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, KĐT Mễ Trì
Hạ, Phạm Hùng, HN

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
Ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý III/2012

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)		(5)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		89.681.481.508	183.130.693.822
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(28.370.698.816)	(122.567.486.056)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.656.067.222)	(8.325.711.882)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(36.665.199)	(6.148.256.053)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(3.622.485.259)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		27.538.281.355	55.786.002.633
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(40.179.888.510)	(65.879.123.135)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>39.976.443.116</i>	<i>32.373.634.070</i>
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		(554.458.199)	(80.653.523.258)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.000.000.000)	(1.050.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	6.850.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.600.000.000)	(5.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.810.345	342.486.500
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(24.140.647.854)</i>	<i>(79.511.036.758)</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	

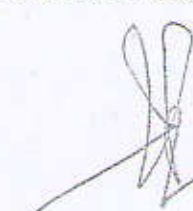
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	471.125.526
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18.675.977.209)	
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.675.977.209)	471.125.526
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.840.181.947)	(46.666.277.162)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.450.665.036	60.327.666.277
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	VII.34	1.610.483.089	13.661.389.115

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Như Hà

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đàm Văn Hiền

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC

K/T TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Chu Thanh Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam 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.

Trụ sở chính của Công ty hiện nay được đặt tại: Tầng 3, Tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 05/07/2012 của Công ty là: 500.000.000.000 đồng (*Năm trăm tỷ đồng chẵn ./.).*

Khái quát về Công ty con:

Công ty có 01 Công ty con là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0308362732 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 4 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 17 tháng 05 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính: lầu 3, Empire Tower, 26-28 Hàm Nghi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

Các đơn vị trực thuộc của Công ty bao gồm:

Sàn Giao dịch Bất động sản – Chi nhánh Công ty CP 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: Đường D1, khu dân cư Tân Hải Minh, đường Đào Trinh Nhất, phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TPHCM.

Chi nhánh Công ty CP 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 Đồng Nai

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Hà Nội

Địa chỉ: Khu tái định cư xã Phước Khánh, Ấp 2, xã Phước Khánh, Nhơn Trạch, 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 Dự án CV4-4

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

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp, kinh doanh dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính trong năm của Công ty là:

- 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, rom, 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);
- 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; 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;
- Ủy thác xuất nhập khẩu;
- 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;

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch bình quân liên ngân hàng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư của các khoản mục tiền tệ, công nợ được tại thời điểm cuối năm được xử lý như sau:

- Đối với chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm là: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn (01 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ thì không hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí tài chính trong kỳ mà được phản ánh trên số dư tài khoản 413 "Chênh lệch tỷ giá" cuối năm tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư tài khoản 413 "Chênh lệch tỷ giá".

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Hà Nội

- Đối với chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn (trên 01 năm) có gốc ngoại tệ thì được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí tài chính trong kỳ và được xử lý theo qui định hiện hành.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính theo quy định tại Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, KĐT Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, Hà Nội

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác.

Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.
- Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:
 - + Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
 - + Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
 - + Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối quý là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay 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 các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay 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), bao gồm các khoản lãi

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Hà Nội

tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí khác liên quan đến nhiều năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phân công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phân công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phân công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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.

V. Các sự kiện hoặc giao dịch trọng yếu trong kỳ kế toán giữa niên độ

1. Giải thích về tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán giữa niên độ:

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của PVL là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Đối với một dự án đầu tư thì thời gian chuẩn bị đến khi dự án đưa vào kinh doanh, có sản phẩm bán ra thị trường mất một thời gian khá dài.

Doanh thu Quý III/2012 của PVL bao gồm: Doanh thu cung cấp dịch vụ, doanh thu từ hoạt động tài chính.

Hiện nay, PVL đang triển khai bán hàng tại hai dự án: PV Green House và PVLandMark tại TP.HCM. Số tiền thu được của khách hàng được ghi nhận là "Doanh thu chưa thực hiện". Công ty chưa thực hiện bàn giao căn hộ cho khách hàng, dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện.

Các dự án của PVL đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Dự án Khu công nghiệp Hưng Yên; Dự án CV2-2, Dự án Tòa nhà hỗn hợp CV4-4 đường Lê Đức Thọ, Hà Nội; Dự án Khu đô thị Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Hiện nay PVL có 01 Công ty con là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Sài Gòn. Công ty con đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chưa phát sinh doanh thu, chi phí trong kỳ.

2. Trình bày những biến động trong nguồn vốn chủ sở hữu và giá trị lũy kế tính đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ, cũng như phần thuyết minh tương ứng mang tính so sánh của cùng kỳ kế toán trên của niên độ trước gần nhất.

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ ĐT phát triển	Quỹ DP tài chính	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	7.305.508.346	5.143.351.855	31.552.006.679	544.000.866.880
- Tăng vốn trong năm trước					0
- Lãi trong năm trước				5.359.392.023	5.359.392.023
- Tăng khác					0
- Giảm vốn trong năm trước					0
- Lỗ trong năm trước					0
- Giảm khác					0
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	7.305.508.346	5.143.351.855	36.911.398.702	549.360.258.903
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	7.305.508.346	5.143.351.855	36.911.398.702	549.360.258.903
- Tăng vốn trong kỳ					-
- Lãi trong kỳ					-
- Tăng khác		151.368.369	75.684.185		227.052.554
- Giảm vốn trong kỳ					-
- Luỹ kế lỗ trong kỳ				(21.977.249.417)	(21.977.249.417)
- Luỹ kế giảm khác trong kỳ				(4.365.811.057)	(4.365.811.057)
Số dư cuối kỳ này	500.000.000.000	7.456.876.715	5.219.036.040	10.568.338.228	523.244.250.983

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo nhận định của Ban Giám đốc Công ty, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2012

Người lập



Lê Thị Như Hà

Kế toán trưởng



Đàm Văn Hiến

K/T Tổng giám đốc



K/T TỔNG GIÁM ĐỐC
PHỤ TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Thanh Hải