

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính 2013

HÀ NỘI, THÁNG 05 NĂM 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

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

Tel: (84-4) 3 7856 969 Fax: (84-4) 3 7856 888

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 04

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

05 - 07

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

08 - 09

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

10

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

11

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

12 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2013.

Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (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 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 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 12 số 0308362732 ngày 26/04/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Các đơn vị trực thuộc Công ty gồm:

- Sàn 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 Hưng Yên (*)
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý điều hành dự án CV4
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

(*) Ban quản lý Các dự án phía Nam và Ban quản lý Dự án Hưng Yên đã tạm ngừng hoạt động từ 01/4/2013.

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 2013 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Ngọc Sáu	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 05/8/2013; miễn nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 05/8/2013; Bổ nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Nguyễn Văn Lai	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 02/07/2013)
Ông Trần Việt Thành	Phó chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 06/04/2014)
Bà Vũ Kiều Nga	Thành viên viên (Miễn nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Nguyễn Văn Lai	Thành viên viên (Miễn nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Nguyễn Anh Quân	Thành viên viên (Miễn nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Hoàng Quốc Khánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Nguyễn Doãn Luyện	Thành viên (bổ nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Trương Sỹ Minh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 06/04/2014)
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 06/04/2014)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Doãn Luyện

Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 7/4/2014)

Ông Phạm Văn Hùng

Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 5/8/2013, miễn nhiệm ngày 7/4/2014)

Ông Hoàng Ngọc Sáu

Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 5/8/2013)

Ông Đinh Ngọc Bình

Phó Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Văn Dũng

Phó Tổng giám đốc

Ông Chu Thanh Hải

Phó Tổng giám đốc (Nghỉ việc từ 24/4/2013)

Ông Nguyễn Văn Hiến

Phó Tổng giám đốc

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2013 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Theo Thông báo số 32/ANĐT ngày 18/1/2014 của Cơ quan an ninh điều tra thì Ông Hoàng Ngọc Sáu - Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty bị khởi tố, bắt tạm giam do đã có hành vi: Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng. Hiện tại, Ông Hoàng Văn Sáu đang tạm giam để phục vụ công tác điều tra.

Nghị quyết số 01/2014/ NQ - ĐHCĐ ngày 06/04/2014 Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với các Ông/bà: Hoàng Ngọc Sáu, Trần Việt Thành, Vũ Kiều Nga, Nguyễn Anh Quân và Nguyễn Văn Lai. Đồng thời, thông qua việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014 - 2019 bao gồm các Ông/bà: Nguyễn Văn Dũng, Hoàng Quốc Khánh, Nguyễn Doãn Luyện, Trương Sỹ Minh và Nguyễn Ngọc Toàn.

Quyết định số 02/QĐ-PVL/HĐQT ngày 07/04/2014 V/v Bổ nhiệm Ông Nguyễn Doãn Luyện giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí kể từ ngày 07/04/2014.

Ngày 15 tháng 05 năm 2014, Ông Nguyễn Xuân Việt được bổ nhiệm làm phụ trách kế toán thay cho Bà Nguyễn Thị Bích Châm.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài các sự kiện nêu trên, xét 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 2013.

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 2013 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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



Nguyễn Đoàn Luyện

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2014



Số : 375/14/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí, được lập ngày 15 tháng 05 năm 2014, từ trang 08 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty chưa tiến hành đối chiếu đầy đủ công nợ phải thu phải trả và các khoản tạm ứng tại thời điểm 31/12/2013. Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục kiểm toán thay thế, tuy nhiên các thủ tục kiểm toán này cũng không đem lại cho chúng tôi các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp nhằm đưa ra ý kiến nhận xét về số dư các khoản công nợ nêu trên tại thời điểm 31/12/2013.

8-C
TY
HỮU H
ĐINH G
AM
TP. H

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.3 phần VIII của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty ghi nhận khoản Dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ tại Khu chung cư Petrovietnam Landmark, phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng mua bán căn hộ với giá trị là 79.950.677.075 đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng". Nếu ghi nhận đúng theo hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì lỗ kế toán trước thuế trong năm 2013 của Công ty sẽ giảm đi một khoản tương ứng.
- Như đã trình bày tại thuyết minh số 8, phần V của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty CP ĐTPT Phong Phú - Lãng Cô dựa trên Báo cáo tài chính năm 2012 do chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2013. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi vẫn chưa được cung cấp Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty CP ĐTPT Phong Phú - Lãng Cô, theo đó chúng tôi không thể xem xét được giá trị dự phòng của công ty đã trích lập có phù hợp với thực tế phát sinh hay không. Do đó, bất cứ sự thay đổi nào liên quan đến vấn đề nêu trên đều ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2013.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Vấn đề nhấn mạnh

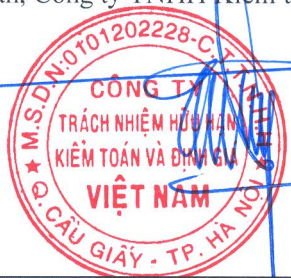
Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục. Như đã trình bày tại thuyết minh số 1 phần IV của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty phát sinh lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2013 là 187.197.772.191 đồng lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2013 là 181.127.508.558 đồng chiếm 36% vốn điều lệ. Đồng thời ngày 17/1/2014, nguyên Chủ tịch HĐQT công ty là ông Hoàng Ngọc Sáu đã bị cơ quan An ninh điều tra - Bộ Công An bắt tạm giam với tội danh Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng liên quan đến một số hoạt động kinh doanh của công ty. Các vấn đề nêu trên kèm theo một số yếu tố khác dẫn đến sự lo ngại về khả năng tạo vốn lưu động của Công ty để thanh toán các khoản nợ, vay đến hạn trả. Kế hoạch của Ban Tổng giám đốc Công ty liên quan đến các vấn đề này được trình bày tại thuyết minh số 1 phần IV Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 4 phần I Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, một trong những sai phạm của ông Hoàng Ngọc Sáu có liên quan đến việc PVL thuê khổng hơn 1.000 m² của Công ty Cổ phần Bất động sản VN (VN Land) để làm sàn Giao dịch BĐS và đã chuyển trả cho bên VN Land khoảng 11,2 tỷ đồng, đồng thời thuê Công ty Thiết kế Jina thiết kế sàn giao dịch này với giá trị gần 1 tỷ đồng. Hiện tại Giám đốc của VN Land cũng đã bị bắt, việc thu hồi lại khoản tiền trên là không chắc chắn. Để đảm bảo tính thận trọng, PVL đã xuất toán các khoản chi phí này khỏi chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ và theo dõi các khoản tiền trên như một khoản trả trước cho người bán, đồng thời thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi là 100% giá trị khoản nợ.

Ngày 07/12/2012, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí ra quyết định số 03/NQ-HĐQT về việc thông qua giá khởi điểm để đấu giá bán Dự án khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng tại lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh là 51 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án vẫn chưa được bán, nếu dự án được bán theo giá khởi điểm nêu trên thì Công ty sẽ lỗ khoảng 115 tỷ đồng.

Một số vấn đề khác cần nhấn mạnh được Công ty trình bày tại thuyết minh số 4 phần I và thuyết minh số 1 phần VIII của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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.



Trần Quốc Tuấn

Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Phạm Thanh Ngọc

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1011-2013-034-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		606.255.332.482	651.193.661.033
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	1.258.316.444	1.091.918.340
1 Tiền	111		1.258.316.444	1.091.918.340
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	13.440.000.000	13.440.000.000
1 Đầu tư ngắn hạn	121		13.440.000.000	13.440.000.000,00
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		291.216.588.083	317.710.265.129
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.4.1	1.764.299.143	4.474.373.485
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.4.2	298.013.002.048	292.392.642.488
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	29.413.410.601	20.843.249.156
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(37.974.123.709)	-
IV Hàng tồn kho	140		269.374.418.493	281.435.765.413
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	269.374.418.493	281.435.765.413
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		30.966.009.462	37.515.712.151
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		109.085.243	346.397.923
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.466.519.470	12.500.418.413
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.11.	6.602.641.709	6.595.754.108
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.4.3	12.787.763.040	18.073.141.707
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		275.517.186.809	295.291.540.200
I Các khoản phải thu dài hạn	210		43.629.095.303	43.629.095.303
4 Phải thu dài hạn khác	218	V.5.	43.629.095.303	43.629.095.303
II Tài sản cố định	220		28.700.772.203	31.446.820.672
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.6.	28.658.605.529	31.350.987.341
- Nguyên giá	222		38.529.302.242	40.175.459.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.870.696.713)	(8.824.472.469)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.7.	42.166.674	95.833.331
- Nguyên giá	228		110.000.000	154.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(67.833.326)	(58.166.669)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8.	125.346.339.509	134.078.092.780
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		114.493.675.019	114.496.786.168
3 Đầu tư dài hạn khác	258		26.000.000.000	26.000.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(15.147.335.510)	(6.418.693.388)
V Tài sản dài hạn khác	260		44.793.688.127	48.478.989.778
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	44.703.132.053	48.381.445.226
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14.	90.556.074	97.544.552
VI Lợi thế thương mại	269		33.047.291.667	37.658.541.667
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		881.772.519.291	946.485.201.233

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 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 2013

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		550.224.115.094	427.436.541.365
I Nợ ngắn hạn	310		191.526.982.855	159.880.330.108
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10.	24.769.226.932	24.769.226.932
2 Phải trả người bán	312	VIII.4.4	91.331.082.187	87.913.567.473
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.4.5	3.526.588.520	2.238.473.446
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11.	194.971.057	171.594.591
5 Phải trả người lao động	315		4.073.837.429	1.884.787.170
6 Chi phí phải trả	316	V.12.	56.425.714.729	33.244.130.364
7 Phải trả nội bộ	317		-	-
8 Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318	27.4	-	-
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.13.	11.203.912.001	9.656.900.132
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		358.697.132.239	267.556.211.257
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.4.6	64.000.000.000	64.000.000.000
7 Dự phòng phải trả dài hạn	337		79.950.677.075	-
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.4.7	214.746.455.164	203.556.211.257
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		331.548.404.197	519.048.659.868
I Vốn chủ sở hữu	410	V.15.	331.548.404.197	519.048.659.868
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		7.456.876.715	7.456.876.715
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		5.219.036.040	5.219.036.040
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(181.127.508.558)	6.372.747.113
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		881.772.519.291	946.485.201.233

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mai Lan

Nguyễn Xuân Việt

Nguyễn Doãn Luyện

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này.)

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.16.	5.400.822.234	13.194.168.479
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.17.	9.323.077	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.18.	5.391.499.157	13.194.168.479
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.19.	5.935.802.345	13.100.089.461
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(544.303.188)	94.079.018
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20.	5.365.121	235.114.816
7 Chi phí tài chính	22	VI.21.	31.687.068.306	17.954.109.496
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.704.453.581	16.856.108
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.4.8	-	16.402.515
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.4.9	137.196.362.226	27.418.053.899
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(169.422.368.599)	(45.059.372.076)
11 Thu nhập khác	31	VIII.4.10	356.196.262	42.976.453.090
12 Chi phí khác	32	VIII.4.11	18.128.488.705	24.215.839.432
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(17.772.292.443)	18.760.613.658
14 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		(3.111.149)	-
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(187.197.772.191)	(26.298.758.418)
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.22.	-	-
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.23.	-	15.783.915
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(187.197.772.191)	(26.314.542.333)
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		(187.197.772.191)	(26.314.542.333)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.25.	(3.744)	(526)

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Mai Lan

Nguyễn Xuân Việt

Nguyễn Doãn Luyện

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này.)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		17.364.648.113	94.392.800.628
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(11.025.310.399)	(36.742.694.612)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.207.634.230)	(10.265.217.490)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	(34.856.108)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		2.792.578.728	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.446.552.979	12.265.476.437
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.260.171.785)	(21.047.577.562)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		110.663.406	38.567.931.293
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		(34.990.000)	(1.104.998.548)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		85.393.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(24.600.000.000)
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		5.331.698	87.320.559
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		55.734.698	(25.617.677.989)
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		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	2.416.977.209
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(18.725.977.209)
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		-	(16.309.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		166.398.104	(3.358.746.696)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.091.918.340	4.450.665.036
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	V.1	1.258.316.444	1.091.918.340

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Mai Lan

Nguyễn Xuân Việt

Nguyễn Doãn Luyện

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này.)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013****I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (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 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 10 thì Vốn điều lệ của Công ty là **500.000.000.000** đồng (*Năm trăm tỷ đồng chẵn*).

Các đơn vị trực thuộc

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

(*) Ban quản lý Các dự án phía Nam và Ban quản lý Dự án Hưng Yên đã tạm ngừng hoạt động từ 01/4/2013.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Dịch vụ đầu 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 các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- 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 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 500KV. Cung cấp vật tư cho các nhà máy điện;
- Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản 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; 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;
- 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013
(tiếp theo)

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3 7856 969 Fax: (84-4) 3 7856 888

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

Ngày 17/01/2014 Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch HĐQT bị cơ quan điều tra tạm giữ phục vụ công tác điều tra về các sai phạm lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng.

Trong những sai phạm của ông Hoàng Ngọc Sáu có liên quan đến việc PVL thuê không hơn 1.000 m2 của Công ty cổ phần bất động sản VN (VN Land) để làm sân Giao dịch BĐS và đã chuyển trả cho bên VN Land khoảng 11,2 tỷ đồng, đồng thời thuê Công ty Thiết kế Jina thiết kế sân giao dịch với giá trị gần 1 tỷ đồng. Hiện tại Giám đốc của VN Land cũng đã bị bắt, việc thu hồi lại khoản tiền trên là không chắc chắn. Để đảm bảo tính thận trọng, PVL đã xuất toán các khoản chi phí này khỏi chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ và theo dõi các khoản tiền trên như một khoản trả trước cho người bán, đồng thời thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi là 100% giá trị khoản nợ.

Hội đồng quản trị PVL đã họp và rà soát lại các dự án đang theo dõi trên sổ sách và đánh giá một số dự án không phù hợp với quy hoạch cũng như không thể tiếp tục triển khai nên quyết định hạch toán toàn bộ các chi phí đã phát sinh của các dự án không thể tiếp tục triển khai vào chi phí trong kỳ.

Công ty đã thực hiện rà soát lại toàn bộ các khoản công nợ phải thu, các khoản trả trước cho người bán, phải thu khác, tạm ứng, cho vay... để xem xét tuổi nợ và khả năng thu hồi. Những khoản công nợ quá hạn, khó đòi được Hội đồng quản trị xem xét, đánh giá khả năng thu hồi để trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.

Công ty cũng vận dụng quy định về việc trích lập dự phòng các khoản phải thu quá hạn, khó đòi để trích lập dự phòng đối với các khoản cho vay bị quá hạn và khó đòi. Các khoản trích lập dự phòng này được loại trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Theo Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT ngày 16/12/2013 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (PVL) thì Hội đồng quản trị đồng ý giao cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại toàn bộ khách sạn Quỳnh Lưu, Nghệ An. Công ty đã ký hợp đồng cho thuê số 2612/13 HĐT-PVL về việc cho Công ty Cổ phần đầu tư phố Wall thuê thời hạn 45 năm với giá 50 triệu đồng/1 tháng. Tuy nhiên ngày 14/04/2014 PVL đã có biên bản làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư phố Wall thống nhất thanh lý hợp đồng trên, ngày 29/04/2014 HĐQT PVL đã có Quyết định giao chấp thuận PVL thanh lý hợp đồng 2612/2013 để tiếp tục kinh doanh, đến tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán thì PVL đang tiến hành thanh lý hợp đồng 2612/13.

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: không có.

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 sở hữu 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho năm tài chính 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

*(tiếp theo)***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 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn, sửa đổi bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Áp dụng hướng dẫn kế toán

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 tại thuyết minh số VI.27.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và một công ty con mà Công ty nắm giữ cổ phần chi phối tại thời điểm 31/12/2013. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Công ty con đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

- Đầu tư vào Công ty liên kết

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục. Năm tài chính 2013, Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh chính, các khoản lỗ từ hoạt động kinh doanh là 187.197.772.191 đồng lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2013 là 181.127.508.558 đồng chiếm 36% vốn điều lệ của Công ty. Hầu hết các khoản công nợ đều quá hạn thanh toán bao gồm nợ vay quá hạn bao gồm gốc và lãi là 33.412.456.397 đồng, các khoản phải trả người bán đã thanh lý hợp đồng khoảng 91 tỷ đồng, tiền lương phải trả người lao động chưa chi trả từ tháng 05 đến tháng 12 năm 2013 khoảng 4 tỷ đồng... Các yếu tố này gây ra sự nghi ngại về về khả năng tạo vốn lưu động để thanh toán cho các khoản nợ đến hạn. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng Công ty sẽ tạo ra dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn thông qua việc kêu gọi đối tác hợp tác kinh doanh tiếp tục hoàn thiện Dự án Linh Tây để bán thu hồi vốn, đàm phán với ngân hàng và với các đối tác để gia hạn các khoản vay, nợ đến hạn trả, cùng PVC Land hoàn thiện dự án Petrovietnam Landmark để bàn giao nhà cho người mua, khai thác kinh doanh dịch vụ tại khách sạn Quỳnh Lư, vận dụng các mối quan hệ để ký kết các hợp đồng xây lắp nhằm tạo công ăn việc làm cho người lao động và tạo doanh thu cho Công ty... Theo đó, Ban Tổng giám đốc đánh giá việc lập báo cáo tài chính của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Tại thời điểm 31/12/2013, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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 Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ 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:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý nhân sự.

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 số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm quản lý nhân sự được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao là 05 năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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 4.645.397 cổ phần, còn lại 1.172.203 cổ phần chưa thực góp) tương ứng với tỷ lệ 24,24% số vốn góp vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương. Đến thời điểm 31/12/2013, số vốn thực góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí trong vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông chiếm là 28% vốn góp.

Dự phòng đầu tư dài hạn được Công ty trích lập tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất khi xem xét các chỉ tiêu Vốn chủ sở hữu thực có và Vốn góp thực tế của Công ty trên Bảng cân đối kế toán năm trước liền kề của các công ty đầu tư dài hạn.

6. 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 được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng 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 điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

Dự án Petrovietnam Green House đã tạm ngừng hoạt động trong kỳ do đó chi phí lãi vay liên quan đến Dự án Petrovietnam Green House không được vốn hóa mà hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Năm 2013****(tiếp theo)**

Đến thời điểm 31/12/2013, các dự án Petrovietnam Green House, dự án PetroVietNam Landmark, Dự án sản giao dịch bất động sản Dầu khí Sài Gòn chưa có doanh thu. Theo đó các chi phí liên quan đến các dự án này như chi phí phục vụ bán căn hộ, chi phí lãi vay,... được Công ty treo lại khi phát sinh doanh thu sẽ thực hiện phân bổ chi phí tương ứng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau được ghi nhận dựa vào hợp đồng, kế ước vay, thời gian vay thực tế và khoản trích trước chi phí Công trình B1 Trường Sa, trích trước các chi phí khác như: chi phí nguyên vật liệu, chi phí bảo vệ được ghi nhận dựa theo hợp đồng và các chi phí tập hợp nhưng chưa hoàn tất thủ tục quyết toán giá trị và chưa có hóa đơn giá trị gia tăng.

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 kinh doanh dịch vụ cho thuê nhà, dịch vụ ăn uống, khách sạn và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê nhà, dịch vụ ăn uống, khách sạn được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hóa đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 04 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 từ tiền lãi tiền gửi 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".

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng tài sản thuế thu nhập hoãn lại. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập khi các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ không còn ảnh hưởng tới lợi nhuận tính thuế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

14. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**14.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả**

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

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

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

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

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

Các khoản vay ngắn 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

14.3 Các nghĩa vụ về thuế***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế khác

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

14.4 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.

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	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Tiền mặt</i>	373.290.773	540.095.038
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	885.025.671	551.823.302
Tổng cộng	1.258.316.444	1.091.918.340

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
Đầu tư ngắn hạn khác		13.440.000.000		13.440.000.000
Cho ông Nguyễn Thế Giang vay (*)		13.440.000.000		13.440.000.000
Tổng cộng		13.440.000.000		13.440.000.000

(*) Khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay theo hợp đồng số 02/HĐVV-PVPL/2009 ngày 08/09 năm 2009, đến ngày 16/12/2011 hai bên đã có biên bản làm việc đồng ý chỉ tính lãi đến ngày 30/09/2011 và gia hạn khoản nợ gốc và lãi đến 30/09/2012. Đến thời điểm 11/07/2012, Công ty đã đăng báo chào bán đấu giá tài sản thế chấp của Ông Nguyễn Thế Giang để thu hồi vốn. Công ty đã bán được 01 lô đất trong tổng số 10 lô đất thế chấp với giá trị 525.738.182 đồng trong năm 2012 và ghi giảm số lãi phải thu. Tuy nhiên từ thời điểm 30/9/2012 đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn không thu hồi được khoản cho vay nêu trên, đồng thời phát hiện các tài sản mà ông Giang dùng để thế chấp đã được sử dụng cho mục đích khác. Công ty cũng không thể liên lạc được với ông Giang để đối chiếu xác nhận số dư của khoản vay, đảm bảo tính thận trọng trong kế toán, công ty vận dụng quy định về việc trích lập dự phòng phải thu quá hạn, khó đòi tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 để trích lập dự phòng đối với khoản vay nêu trên với giá trị trích lập bằng 50% giá trị khoản cho vay bị quá hạn không đòi được.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tại Văn phòng Công ty	27.430.539.492	19.407.744.177
Ban chuẩn bị DA Tây Hà Nội (ủng hộ Rạp chiếu phim Kim Đồng)	11.400.000.000	7.946.680.000
Nguyễn Thế Giang (lãi cho vay)	1.305.275.904	1.305.275.904
Công ty TNHH Khang Trang	1.801.100.000	1.801.000.000
Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	2.733.965.290
Các đối tượng khác	10.190.198.298	5.620.822.983
Tại Sàn giao dịch bất động sản	11.763.608	11.763.608
Tại Ban quản lý điều hành CV4	1.240.000	-
Tại Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch	23.306.576	23.306.576
Tại Ban quản lý Dự án phía Nam	1.307.107.864	1.307.107.864
Công ty TNHH Sản xuất thương mại xây dựng Tân Hải Minh	1.018.800.000	1.018.800.000
Các đối tượng khác	288.307.864	288.307.864
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	69.135.538	93.326.931
Tại Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn	461.712.365	-
Phải thu khác	108.605.158	-
Tổng cộng	29.413.410.601	20.843.249.156

4. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	115.605.100	79.920.483
Công cụ, dụng cụ	-	10.000.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	269.092.508.005	281.245.995.428
Khu nhà tại 159A Nguyễn Xiển, P Trường Thạnh, Q 9, TP HCM (*)	72.523.333.509	72.092.955.327
Dự án Lai Thượng, Thạch Thất, Hà Nội	-	1.765.100.855
Dự án Khu công nghiệp Khoái Châu, Hưng Yên	-	11.421.595.223
Dự án Nhơn Trạch, Đồng Nai	-	3.348.901.695

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Dự án Linh Tây, Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	166.342.032.148	165.493.388.328
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV4	25.302.259.511	25.135.249.938
Dự án khu công viên cây xanh CV2.2	1.034.102.936	1.034.102.936
Căn hộ chung cư B1 - Trường Sa	3.567.165.570	-
Các dự án khác	323.614.331	954.701.126
Hàng hoá	166.305.388	99.849.502
Cộng giá gốc hàng tồn kho	269.374.418.493	281.435.765.413

(* Ghi chú: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là giá trị dự án "Khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp.HCM". Bao gồm 70 tỷ đồng là giá trị quyền sử dụng đất tại số 159A đường Nguyễn Xiển, P. Trường Thạnh, Q.9, TP. Hồ Chí Minh. Số còn lại là các chi phí chuẩn bị dự án trong đó phần lớn là các chi phí mà công ty mẹ (Công ty CP địa ốc Dầu khí) đã thực hiện trước đây chuyển về.

5. Phải thu dài hạn khác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu dài hạn khác	43.629.095.303	43.629.095.303
Hợp tác xây dựng khai thác Tòa nhà Văn phòng Petro Vietnam Landmark (*)	43.629.095.303	43.629.095.303
Tổng cộng	43.629.095.303	43.629.095.303

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

7. Tài sản cố định vô hình	Đơn vị tính VND		
Chỉ tiêu	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2013	110.000.000	44.000.000	154.000.000
Giảm khác (*)	-	(44.000.000)	(44.000.000)
Số dư ngày 31/12/2013	110.000.000	-	110.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2013	45.833.330	12.333.339	58.166.669
Khấu hao trong kỳ	21.999.996	7.333.336	29.333.332
Giảm khác (*)	-	(19.666.675)	(19.666.675)
Số dư ngày 31/12/2013	67.833.326	-	67.833.326
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2013	64.166.670	31.666.661	95.833.331
Tại ngày 31/12/2013	42.166.674	-	42.166.674

(* Giảm khác: Giá trị giảm khác trong kỳ là các TSCĐ có giá trị nhỏ hơn 30.000.000 đồng, được thực hiện phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về " Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ".



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính 2013

Mẫu B 09-DN/HN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3 7856 969 Fax: (84-4) 3 7856 888

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	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	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2013		33.118.191.542	1.391.873.510	4.209.927.981	1.455.466.777	40.175.459.810	
Mua trong kỳ		143.406.158	-	-	31.809.091	175.215.249	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(453.981.818)	(29.262.727)	(483.244.545)	
Giảm khác (*)		-	(705.837.150)	(56.570.909)	(575.720.213)	(1.338.128.272)	
Số dư ngày 31/12/2013		33.261.597.700	686.036.360	3.699.375.254	882.292.928	38.529.302.242	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2013		4.588.987.103	883.247.811	2.232.524.493	1.119.713.062	8.824.472.469	
Khấu hao trong kỳ		1.036.573.961	632.869.121	620.992.081	342.127.727	2.632.562.890	
Phân loại lại nhóm TSCĐ		-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(316.841.477)	(10.748.687)	(327.590.164)	
Giảm khác (*)		-	(1.258.748.482)	-	-	(1.258.748.482)	
Số dư ngày 31/12/2013		5.625.561.064	257.368.450	2.536.675.097	1.451.092.102	9.870.696.713	

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2013

Tại ngày 30/06/2013

31.350.987.341	335.753.715
28.529.204.439	1.977.403.488
27.636.036.636	1.162.700.157
	(568.799.174)
	28.658.605.529

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 726.815.219 VND

(*) Giảm khác: Giá trị giảm khác trong kỳ là các TSCĐ có giá trị nhỏ hơn 30.000.000 đồng, được thực hiện phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
a, Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		114.493.675.019	4.645.397	114.496.786.168
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (*)	4.645.397	114.493.675.019	4.645.397	114.496.786.168
b, Đầu tư dài hạn khác				
Góp vốn cổ phần		26.000.000.000		26.000.000.000
Công ty CP ĐT Phát triển Phong Phú - Lăng Cô	160.000	1.600.000.000	160.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (*)	2.440.000	24.400.000.000	2.440.000	24.400.000.000
d) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(15.147.335.510)		(6.418.693.388)
Công ty CP ĐT Phát triển Phong Phú - Lăng Cô (*)		(133.770.415)		(133.770.415)
Công ty CP BĐS Xây lắp dầu khí Việt Nam		(15.013.565.095)		(6.284.922.973)
Tổng cộng		125.346.339.509		134.078.092.780

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2013 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí ngày 08 tháng 6 năm 2013 thì Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua Tờ trình số 03/2013/TTr-HĐQT ngày 02/5/2013 của Hội đồng quản trị về việc phê duyệt cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land) và Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

(*) Khoản dự phòng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lăng Cô đang tạm trích dựa trên Báo cáo tài chính năm 2012 do chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2013.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	8.797.745.902	10.205.385.246
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí cải tạo văn phòng	273.275.340	418.686.015
Chi phí dự án PetroVietnam Green House	-	713.183.104
Chi phí dự án Sàn giao dịch Bất động sản Dầu khí Sài Gòn	-	934.694.208
Chi phí cửa 139 căn - Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2	34.727.150.828	34.668.234.661
Chi phí lãi vay mua 139 căn Dự án Petro Landmark	15.330.324.994	15.330.324.994
Chi phí thiết kế khu 139 căn Dự án Petro Landmark	6.475.009.008	6.475.009.008
Chi phí triển khai liên quan 139 căn Dự án Petro Landmark	12.921.816.826	12.862.900.659
Chi phí CCDC xuất dùng tại chi nhánh Quỳnh Lưu	624.905.993	1.419.876.940
Chi phí CCDC xuất dùng tại Sàn giao dịch Bất động sản PVL	4.919.671	6.177.323
Chi phí CCDC xuất dùng tại Ban quản lý dự án phía nam	-	9.147.728
Chi phí CCDC xuất dùng tại Công ty CP Địa ốc dầu khí Sài Gòn	17.997.956	-
Chi phí giao bán chung cư	257.136.363	-
Chi phí CCDC xuất dùng khác	-	6.060.001
Tổng cộng	44.703.132.053	48.381.445.226

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013
 (tiếp theo)

10. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2013	01/01/2013		
	VND	VND		
<i>Vay ngắn hạn</i>	24.769.226.932	24.769.226.932		
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai (*)	24.569.226.932	24.569.226.932		
Vay cá nhân	200.000.000	200.000.000		
Tổng cộng	24.769.226.932	24.769.226.932		
<p>(*) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai theo hợp đồng tín dụng số 2010/HĐTD ngày 08/11/2010; Lãi suất là lãi suất thả nổi bằng lãi tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau cộng biên bộ 5%/năm; Lãi suất tại thời điểm vay là 19%; Thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án chung cư kết hợp thương mại 18 tầng, phường Linh Tây, quận Thủ Đức. Khoản vay này đã quá hạn từ ngày 08/11/2011. Tổng tiền lãi cộng dồn đến 31/12/2013 Công ty chưa trả tạm tính là 9.032.689.826 đồng.</p>				
11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính VND 31/12/2013
Thuế GTGT đầu ra	81.670.458	109.662.864	192.257.814	(924.492)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.285.650.983)	-	6.887.601	(6.292.538.584)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ nhà thầu	(305.869.085)	-	-	(305.869.085)
Thuế thu nhập cá nhân	85.690.093	122.530.957	16.559.541	191.661.509
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Các loại thuế khác	-	24.000.000	24.000.000	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	6.595.754.108			6.602.641.709
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	171.594.591			194.971.057
12. Chi phí phải trả	31/12/2013	01/01/2013		
	VND	VND		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	27.286.662.429	4.328.236.245		
Trích trước chi phí mua nguyên liệu, hàng hóa	112.883.636	-		
Trích trước chi phí bảo vệ	110.274.545	-		
Trích trước chi phí công trình B1 Trường Sa	28.915.894.119	28.915.894.119		
Tổng cộng	56.425.714.729	33.244.130.364		
13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2013	01/01/2013		
	VND	VND		
<i>Tài sản thừa chờ xử lý - Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu</i>	1.597.000	-		
<i>Kinh phí công đoàn</i>	294.226.238	206.703.695		
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	42.014.162	1.392.361.873		
<i>Bảo hiểm y tế</i>	233.098.420	207.822.339		
<i>Bảo hiểm thất nghiệp</i>	135.397.394	92.252.588		
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	10.346.743.649	7.481.727.212		
Công ty Cổ phần Bất động sản VN	1.867.066.106	5.504.357.828		
Công ty CP ĐT PT Nhà và Đô thị Vinaconex - góp thực hiện DA	5.853.320.000	-		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam	128.976.667	128.976.667		
Nguyễn Thái Hà	368.769.773	368.769.773		
Quách Thanh Hải	139.895.047	139.895.047		

Mẫu B 09-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Phải trả khác của Sàn giao dịch bất động sản	76.088.227	76.088.227
Phải trả khác của Ban quản lý Dự án phía Nam	183.676.910	207.424.210
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	2.416.793	15.779.387
Phải trả khác của Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch	7.157.117	7.157.117
Các khoản phải trả khác	1.719.377.009	1.033.278.956
Dư có TK 1388	150.723.903	276.032.425
Dư có TK141	111.235	-
Tổng cộng	11.203.912.001	9.656.900.132
14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu dự án Thủ Đức	90.556.074	97.544.552
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	90.556.074	97.544.552
15. Vốn chủ sở hữu		
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu		
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
		Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2012	500.000.000.000	33.065.690.369
Lỗi trong năm trước	-	(26.314.542.333)
Giảm khác	-	(378.400.923)
Số dư tại ngày 31/12/2012	500.000.000.000	6.372.747.113
Tăng khác	-	(302.483.480)
Lỗi trong kỳ này	-	(187.197.772.191)
Số dư tại ngày 31/12/2013	500.000.000.000	(181.127.508.558)
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	500.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	500.000.000.000	500.000.000.000
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
đ) Cổ phiếu	31/12/2013	01/01/2013
	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	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>50.000.000</i>	<i>50.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>50.000.000</i>	<i>50.000.000</i>
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

f) Các quỹ của công ty

	01/01/2013	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 31/12/2013
Quỹ đầu tư phát triển	7.456.876.715	-	-	7.456.876.715
Quỹ dự phòng tài chính	5.219.036.040	-	-	5.219.036.040
Tổng cộng	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755

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

16. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng	-	12.509.779.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.400.822.234	4.918.779.964
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	(4.159.556.740)
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	(74.834.545)
Tổng cộng	5.400.822.234	13.194.168.479
17. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thuế tiêu thụ đặc biệt	9.323.077	-
Tổng cộng	9.323.077	-
18. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu thuần bán hàng	-	12.509.779.800
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.391.499.157	4.918.779.964
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	(4.159.556.740)
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	-	(74.834.545)
Tổng cộng	5.391.499.157	13.194.168.479
19. Giá vốn hàng bán	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	-	12.367.825.893
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.935.802.345	4.868.942.745
Giá vốn xây lắp	-	(4.136.679.177)
Tổng cộng	5.935.802.345	13.100.089.461
20. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.365.121	83.270.425
Doanh thu tài chính khác	-	151.844.391
Tổng cộng	5.365.121	235.114.816

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013
(tiếp theo)

21. Chi phí tài chính	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	4.704.453.581	16.856.108
Lỗ hoạt động đầu tư	4.701.028.400	11.518.560.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	4.027.613.722	6.418.693.388
Lãi phạt chậm trả Viện Dầu khí Việt Nam	18.253.972.603	-
Tổng cộng	31.687.068.306	17.954.109.496
22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	5.753.060.540	56.405.736.385
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	158.621.381.320	82.570.994.803
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	34.326.340.262	133.500.000
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(152.868.320.780)	(26.165.258.418)
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế.	-	15.783.915
Tổng cộng	-	15.783.915
24. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.596.920.263	4.896.593.641
Chi phí nhân công	4.729.004.925	8.300.444.526
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.661.896.222	2.718.153.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.431.738.090	4.844.969.833
Chi phí khác bằng tiền	850.795.872	1.466.091.024
Tổng cộng	15.270.355.372	22.226.252.350
25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(187.197.772.191)	(26.314.542.333)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(187.197.772.191)	(26.314.542.333)
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.744)	(526)

2228-C
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 VÀ ĐỊNH
 HƯỚNG
 TP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC ĐẦU KHÍ

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
*cho năm tài chính 2013***Mẫu B 09-DN/HN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2013

*(tiếp theo)***26. Báo cáo bộ phận****26.1 Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
Tài sản bộ phận	2.757.878.098	1.062.020.801.699	1.064.778.679.797	183.006.160.506	881.772.519.291
Tổng tài sản	2.757.878.098	1.062.020.801.699	1.064.778.679.797	183.006.160.506	881.772.519.291
Nợ phải trả của các bộ phận	10.952.974.005	517.849.201.162	528.802.175.167	-	528.802.175.167
Nợ phải trả không phải phân bổ	-	-	(101.365.633.802)	-	(101.365.633.802)
Tổng nợ phải trả	10.952.974.005	517.849.201.162	427.436.541.365	-	427.436.541.365
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	5.400.822.234	-	5.400.822.234	-	5.400.822.234
Chi phí trực tiếp	5.935.802.345	-	5.935.802.345	-	5.935.802.345
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(534.980.111)	-	(534.980.111)	-	(534.980.111)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Khu vực Hà Nội		Khu vực Nghệ An		Tổng cộng	
	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	-	8.284.479.424	5.400.822.234	4.914.935.410	5.400.822.234	13.199.414.834
Chi phí trực tiếp	-	8.231.146.716	5.935.802.345	4.868.942.745	5.935.802.345	13.100.089.461
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	53.332.708	(534.980.111)	45.992.665	(534.980.111)	99.325.373

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

27. Công cụ tài chính

27.1 Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.10, trừ đi tiền và các khoản trong đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp cộng với Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

27.2 Chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị, cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh mục IV.

27.3 Các loại công cụ tài chính

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản trong đương tiền	1.258.316.444	1.091.918.340
Phải thu khách hàng và phải thu khác	36.832.681.338	68.946.717.944
Các khoản đầu tư tài chính	24.292.664.490	33.021.306.612
Tổng cộng	62.383.662.272	103.059.942.896
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	24.769.226.932	24.769.226.932
Phải trả người bán và phải trả khác	166.534.994.188	161.570.467.605
Chi phí phải trả	56.425.714.729	33.244.130.364
Tổng cộng	247.729.935.849	219.583.824.901

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2013 do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

27.4 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

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

Quản lý rủi ro về giá: Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty chưa có ý định bán các khoản đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tài chính hay không.

Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	102.534.994.188	64.000.000.000	166.534.994.188
Chi phí phải trả	56.425.714.729	-	56.425.714.729
Các khoản vay	24.769.226.932	-	24.769.226.932
01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	97.570.467.605	64.000.000.000	161.570.467.605
Chi phí phải trả	33.244.130.364	-	33.244.130.364
Các khoản vay	24.769.226.932	-	24.769.226.932

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

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

31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.258.316.444	-	1.258.316.444
Phải thu khách hàng và phải thu khác	-6.796.413.965	43.629.095.303	36.832.681.338
Các khoản đầu tư tài chính	13.440.000.000	10.852.664.490	24.292.664.490
01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.091.918.340	-	1.091.918.340
Phải thu khách hàng và phải thu khác	25.317.622.641	43.629.095.303	68.946.717.944
Các khoản đầu tư tài chính	13.440.000.000	19.581.306.612	33.021.306.612

01202
 CÔNG
 CH NHI
 M TOÁN
 VIỆT
 GIẤY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

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

28. 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 2013 VND	Năm 2012 VND
Góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn Thông) bằng công nợ không thông qua tiền	-	1.694.892.111
Chuyển nhượng khoản vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Gia Phú	-	8.250.000.000

VIII. Những thông tin khác

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

1.1 Các vấn đề liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ số 96/HĐ/PVCLand-PVL

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí có phát sinh những tranh chấp liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ số 96/HĐ/PVCLand-PVL. Ngày 30/5/2012, hai bên đã ký biên bản đối chiếu công nợ số 15/BBĐCCN/PBL - PVCLand "về việc: liên quan đến lãi chậm nộp bàn giao căn hộ theo tiến độ". Số tiền mà PVL phạt PVC Land là 29.509.312.449 đồng. Đồng thời, ngày 30/5/2012 ba bên đã ký biên bản đối trừ công nợ ba bên số 17/BBtPVL-PVCLand-VN Land "về việc: PVL thanh toán 2% phí bảo trì cho VN Land". Số tiền PVL thay mặt PVC Land thanh toán cho VN Land là 19.980.944.064 đồng. Ba bên đã ký biên bản đối trừ công nợ "về việc: PVL thay mặt PVC Land thanh toán tiền phạt cho VN Land". Theo đó PVL thay mặt cho PVC Land thanh toán tiền phạt cho VN Land thêm 3 tỷ đồng. Căn cứ vào các biên bản trên, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã hạch toán tăng thu nhập khác là 29.509.312.449 đồng và thực hiện bù trừ công nợ ba bên trên Báo cáo tài chính năm 2012.

Tuy nhiên đến ngày 15/4/2013, Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam có công văn số 75A/TB/PVC Land "về việc thông báo điều chỉnh hủy các đối chiếu công nợ liên quan đến khoản phạt hợp đồng mua bán căn hộ số 96/HĐ/PVCLand - PVL ngày 28 tháng 12 năm 2010; 2% phí bảo trì ký giữa PVCLand - PVL - VN Land", theo thông báo này, PVC Land không đồng ý chấp thuận đối với các khoản phạt và khoản trả thay nêu trên đồng thời tiến hành hủy toàn bộ số liệu này.

Ngày 7/5/2013, PVC Land có công văn số 88/TB/PVC Land trả lời các công văn do PVL gửi và khẳng định quá hạn 45 ngày kể từ ngày ra văn bản này PVL không thanh toán cho PVC Land khoản tiền quá hạn đợt 2 cùng tiền lãi phát sinh thì PVC Land sẽ áp dụng các điều khoản trong hợp đồng số 96/HĐ/PVCLand - PVL để chấm dứt hợp đồng và thu hồi toàn bộ các căn hộ đã bán.

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Việt Nam có phương án khiếu kiện PVCLand theo Tờ trình số 20/TTr-PVL ngày 07 tháng 6 năm 2013 của Tổng Giám đốc Công ty.

Ngày 12/5/2014, Công ty CP Địa ốc Dầu khí (PVL), Công ty CP Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land) và đại diện của Ban Kế hoạch Đầu tư Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam đã có cuộc họp ba bên và thống nhất các bên cam kết không có bất khiếu nại liên quan đến số tiền mà PVL đã thanh toán cho PVC Land. Đối với số tiền liên quan đến các khoản phạt liên quan đến các khoản lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ, hai bên sẽ rà soát lại số liệu cụ thể.

1.2 Thông tin liên quan đến Dự án khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng tại lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

Theo Chứng thư định giá số 0122309-HN ngày 30/11/2012 do Công ty TNHH Giám định, định giá và Dịch vụ kỹ thuật Bảo Tín cung cấp thì giá trị của dự án tại thời điểm tháng 11 năm 2012 là 50,5 tỷ đồng. Ngày 07/12/2012, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí ra quyết định số 03/NQ-HĐQT về việc thông qua giá khởi điểm để đấu giá bán dự án là 51 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, dự án vẫn chưa được bán, nếu dự án được bán theo giá khởi điểm nêu trên thì Công ty sẽ lỗ khoảng 115 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

1.3 Thông tin liên quan đến các khoản lỗ phát sinh từ các hợp đồng bán căn hộ của Dự án Petro Vietnam Landmark:

PVL đã ký hợp đồng số 96 mua 139 căn hộ của dự án Petro VietNam Landmark với giá trị hợp đồng khoảng 346 tỷ đồng và đóng tiền theo tiến độ dự án, hiện tại đã bán được 138 căn hộ với nhiều giá khác nhau và thu tiền theo tiến độ, 3 căn hộ còn lại PVL đã rao bán với giá 15.5 triệu đồng/1m2 nhưng chưa bán được, căn cứ vào giá mua và giá bán đã xác định được lỗ khoảng 80 tỷ, do quy định về chế độ kế toán thì kết quả kinh doanh này được phản ánh tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Tuy nhiên do tiến độ triển khai dự án của chủ đầu tư đã bị chậm trên 2 năm và hiện nay chủ đầu tư chưa khẳng định được thời điểm bàn giao do khó khăn về tài chính. Vì vậy đây là 1 khoản lỗ trong tương lai đã xác định được từ hoạt động của quá khứ để lại. Thực hiện nguyên tắc thận trọng, PVL đã trích lập dự phòng cho khoản lỗ này để phản ánh chính xác về thực trạng của đơn vị.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ

Theo Thông báo số 32/ANĐT ngày 18/1/2014 của Cơ quan an ninh điều tra thì Ông Hoàng Ngọc Sáu - Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty bị khởi tố, bắt tạm giam do đã có hành vi: Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng. Hiện tại, Ông Hoàng Văn Sáu đang tạm giam để phục vụ công tác điều tra.

Nghị quyết số 01/2014/ NQ - ĐHCĐ ngày 06/04/2014 Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với các Ông/bà: Hoàng Ngọc Sáu, Trần Việt Thành, Vũ Kiều Nga, Nguyễn Anh Quân và Nguyễn Văn Lai. Đồng thời, thông qua việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014 - 2019 bao gồm các Ông/bà: Nguyễn Văn Dũng, Hoàng Quốc Khánh, Nguyễn Doãn Luyện, Trương Sỹ Minh và Nguyễn Ngọc Toàn.

Quyết định số 02/QĐ-PVL/HĐQT ngày 07/04/2014 V/v Bổ nhiệm Ông Nguyễn Doãn Luyện giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí kể từ ngày 07/04/2014.

Từ ngày 31/03/2014 đến 15/05/2014 Bà Nguyễn Thị Bích Châm (kế toán trưởng) không có mặt tại cơ quan, Lãnh đạo công ty đã yêu cầu các phòng chức năng liên lạc với bà Châm. Theo sự chỉ đạo của lãnh đạo, Công đoàn Công ty, Phòng Tài chính kế toán, phòng Tổ chức Hành chính đã nhiều lần liên lạc nhưng không gặp được, đến ngày 14/05/2014 Đại diện công đoàn, 1 số cán bộ công nhân viên Công ty đã đến nhà và gặp được đại diện gia đình Bà Châm và được gia đình cho biết Bà Châm đã bị cơ quan điều tra tạm giữ phục vụ công tác điều tra về các sự việc liên quan đến những việc làm tại cơ quan cũ của Bà Châm. Ngày 15/05/2014 Tổng giám đốc đã có quyết định giao nhiệm vụ cho Ông Nguyễn Xuân Việt - phó phòng TCKT giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty, phụ trách phòng kế toán.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1 Thu nhập Ban Tổng giám đốc được hưởng trong năm

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lương, thưởng và các khoản thu nhập	226.523.946	1.007.667.681
Tổng cộng	226.523.946	1.007.667.681

3.2 Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Có vốn đầu tư dài hạn khác	248.210.031.025	248.210.031.025
Tạm ứng			
Phạm Văn Hùng	Ban TGD	-	1.708.100
Nguyễn Văn Hiến	Ban TGD	-	700.000.000
Nguyễn Văn Dũng	Ban TGD	3.529.061.000	3.529.061.000
Đình Ngọc Bình	Ban TGD	945.081.564	945.081.564
Phải thu khác			
Đình Ngọc Bình	Ban TGD	150.000.000	200.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

4. Những thông tin khác

4.1 Phải thu của khách hàng	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty Cổ phần Licogi 16	250.174.136	500.174.136
Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh	500	2.600.962.179
Phòng giáo dục huyện Quỳnh Lưu	16.415.000	21.861.000
Công ty TNHH Hồng Đào	-	27.937.000
Văn phòng trung ương Hội nông dân Việt Nam	-	21.000.000
Đặng Thị Thúy Hà	57.583.811	-
Hồ Ngọc Thắng	17.000.000	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bắc Nghệ An	9.090.908	-
Điện lực Quỳnh Lưu	24.640.000	-
VP Đăng ký Quyền sử dụng đất	8.050.000	-
Phòng Y tế huyện Quỳnh Lưu	10.500.000	-
Đối tượng khác	230.594.788	162.189.170
Tổng cộng	1.764.299.143	4.474.373.485

4.2 Trả trước cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản VN (**)	11.221.201.200	11.221.201.200
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	22.822.298.733	22.822.298.733
CN Công ty CP Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	2.347.350.629	2.347.350.629
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát (**)	4.263.887.026	4.263.887.026
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (*)	248.210.031.025	248.210.031.025
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	1.047.856.048	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 14	168.311.600	168.311.600
Công ty TNHH Campbell Shillinglaw&Partners	726.162.000	726.162.000
Công ty CP Tập đoàn công nghệ năng lượng Dầu khí Việt Nam	313.655.800	313.655.800
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thăng Long	571.958.000	571.958.000
Công ty TNHH Kiến trúc Jina (**)	983.888.640	-
Đối tượng khác	5.336.401.347	1.747.786.475
Tổng cộng	298.013.002.048	292.392.642.488

(*): Là khoản trả theo tiến độ hợp đồng mua 139 căn hộ thuộc dự án PetroVietnam Landmark tại phường An Phú - Quận 2 - thành phố Hồ Chí Minh, đến thời điểm 31/12/2013 vẫn chưa bàn giao.

(**): Các khoản trả trước cho người bán đã quá hạn hoặc không có khả năng thu hồi đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

4.3 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	12.787.763.040	18.073.141.707
Tại Văn phòng Công ty	11.283.541.065	12.829.080.632
Nguyễn Văn Dũng	3.529.061.000	3.529.061.000
Trần Tiến Dũng	-	1.101.199.000
Đinh Ngọc Bình	945.081.564	945.081.564
Ngô Quang Tuấn	608.178.197	483.208.942

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	2.327.778.655
Nguyễn Duy Trinh	-	1.073.850.000
Nguyễn Văn Hiến	-	700.000.000
Trương Thanh Hải	-	100.000.000
Trần Tâm	389.152.000	89.152.000
Phạm Thị Bích Thủy	92.716.542	95.189.146
Phạm Thị Ngọc Loan	249.247.543	249.247.543
Nguyễn Mạnh Hà	-	332.700.000
Nguyễn Nam Sơn	-	330.000.000
Lê Thiện Thảo	24.564.376	150.140.476
Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	-
Đào Ngọc Thiện	103.904.600	-
Chu Ngọc Dũng	480.701.815	-
Trần Việt Hùng	1.059.398.420	-
Lê Đình Bắc	19.717.713	-
Đối tượng khác	113.122.100	1.322.472.306
Tại Sàn giao dịch bất động sản	78.618.000	78.618.000
Tại Ban quản lý điều hành dự án CV4	1.330.796.045	1.322.183.545
Tại Ban quản lý Dự án phía Nam	-	3.833.921.045
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	-	9.338.485
Tại Công ty CP Địa ốc dầu khí Sài Gòn	94.807.930	-
Tổng cộng	12.787.763.040	18.073.141.707
4.4 Phải trả người bán	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tại Văn phòng Công ty	85.173.826.243	81.723.385.778
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Cát Tường	-	1.739.800.000
Viện Dầu khí Việt Nam	54.000.000.000	54.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Sài Gòn	8.992.385.326	8.992.385.326
Công ty CP Xây dựng số 14	483.923.698	483.923.698
Công ty CP Đầu tư CEO	988.849.502	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	2.367.494.369	-
Các đối tượng khác	18.341.173.348	16.507.276.754
Tại Sàn giao dịch bất động sản	636.756	636.756
Tại Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	274.364.000	312.955.000
Tại Ban quản lý Dự án phía Nam	2.911.620.733	2.911.620.733
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp dầu khí Sài Gòn	2.281.587.937	2.281.587.937
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm dầu khí Việt Nam	244.684.124	244.684.124
Trung tâm phát triển công nghệ kỹ thuật giao thông	345.755.000	345.755.000
Đối tượng khác	39.593.672	39.593.672
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	4.843.364	14.059.000
Tại Ban quản lý Dự án Hưng Yên	2.935.891.091	2.935.891.091
Tại Công ty CP Địa ốc dầu khí Sài Gòn	29.900.000	15.019.115
Tổng cộng	91.331.082.187	87.913.567.473
4.5 Người mua trả tiền trước	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát	100.000.000	100.000.000
Công ty CP Xây dựng Thương mại dịch vụ Việt Dũng	50.000.000	50.000.000
Đỗ Văn Duẩn	87.985.000	87.985.000
Nguyễn Đào Tùng	20.000.000	20.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

(tiếp theo)

Hoàng Thị Thanh Sòa	167.867.416	167.867.416
Phan Văn Thư	134.127.419	134.127.419
Vũ Quang Trinh	322.215.443	322.215.443
Nguyễn Thị Kim Chi	115.300.000	115.300.000
Công ty CP Đầu tư Công nghệ TEKOM	126.295.200	126.295.200
Trương Thị Chuông	341.904.633	341.904.633
Nguyễn Thị Lý	-	772.778.335
Bùi Thị Tường Vy	1.444.393.409	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây lắp An Thuận Phát	16.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phố Wall	600.000.000	-
Tổng cộng	3.526.588.520	2.238.473.446
4.6 Phải trả dài hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (*)	64.000.000.000	64.000.000.000
Tổng cộng	64.000.000.000	64.000.000.000
(*) Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam 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.		
4.7 Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 Tp Hồ Chí Minh (*)	206.587.608.494	198.643.347.422
Dự án Petro Viet Nam Green House - Quận Thủ Đức - Hồ Chí Minh (*)	4.527.803.611	4.877.227.472
Dự án B1 Trường Sa	3.595.406.696	-
Doanh thu cho thuê văn phòng tại Chi nhánh Quỳnh Lưu	35.636.363	35.636.363
Tổng cộng	214.746.455.164	203.556.211.257
(*) các khoản tiền bán căn hộ thu theo tiến độ đến thời điểm 31/12/2013 chưa bàn giao nhà cho người mua.		
4.8 Chi phí bán hàng	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí bằng tiền khác	-	16.402.515
Tổng cộng	-	16.402.515
4.9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.496.523.156	8.300.444.526
Chi phí vật liệu quản lý	28.443.060	108.655.373
Chi phí đồ dùng văn phòng	144.828.674	4.787.938.268
Chi phí khấu hao TSCĐ	768.165.477	1.356.812.879
Thuế, phí và lệ phí	28.562.299	41.450.304
Lợi thế thương mại phân bổ 10 năm khi hợp nhất kinh doanh	4.611.250.000	4.611.250.000
Chi phí dự phòng	117.924.800.784	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.431.738.090	6.745.411.525
Chi phí bằng tiền khác	1.762.050.686	1.466.091.024
Tổng cộng	137.196.362.226	27.418.053.899

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013
(tiếp theo)

4.10 Thu nhập khác	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	281.909.091	12.690.903.739
Thu nhập từ phạt hợp đồng (*)	-	29.509.312.449
Thu nhập từ phá hợp đồng mua căn hộ	-	708.710.350
Thu nhập khác	74.287.171	67.526.552
Tổng cộng	356.196.262	42.976.453.090

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

4.11 Chi phí khác	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	955.572.713	19.072.012.126
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	244.986.518	-
Chi phí khác	198.509.034	5.143.827.306
Chi phí của các dự án không thực hiện (*)	16.729.420.440	-
Tổng cộng	18.128.488.705	24.215.839.432

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án đã dừng triển khai do không tiếp tục triển khai như: Dự án TP. Đà Nẵng; Dự án Học viện Thanh thiếu niên; Dự án Lai Thương - Thạch Thất - Hà Tây; Dự án Khu dân cư Phước An - Long Thọ - Nhơn Trạch; Dự án Phường 14 - Bình Thạnh - TP.HCM; Dự án KĐT Lê Minh Quân - Bình Thạnh - TP.HCM; Ban QLDA Hưng Yên; Công trình 80 Nguyễn Du.

4.12 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Người lập



Nguyễn Thị Mai Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Việt

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tổng Giám đốc



Nguyễn Doãn Luyện