

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
cho năm tài chính 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Công ty cổ phần Địa Ốc Dầu Khí báo cáo Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí về kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và các chỉ tiêu khác của Công ty trong năm 2012.

**MỤC LỤC**

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

02 - 03

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

04 - 05

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

06 - 07

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

08

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

09

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

10 - 38

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội  
Tel: (84-4) 3785 6969 Fax: (84-4) 3785 6888

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí  
Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí

- Hội đồng quản trị**
- Ông Nguyễn Văn Lợi
  - Ông Trần Văn Thanh
  - Ông Hoàng Ngọc Đức
  - Ông Vũ Văn Hùng
  - Ông Nguyễn Văn Quốc
- Ban Tổng giám đốc**
- Ông Hoàng Ngọc Đức
  - Ông Trần Văn Thanh
  - Ông Lê Văn Lợi
  - Ông Nguyễn Văn Quốc
  - Ông Trần Văn Hùng
  - Ông Trần Văn Hùng
  - Ông Nguyễn Văn Hùng
  - Ông Nguyễn Văn Hùng



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc Công ty bao gồm:

- 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  
Địa chỉ: Khối 1 - Thị trấn Cầu Giát - Quỳnh Lưu - Nghệ An
- Ban quản lý Dự án Hưng Yên  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội - CV4  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng giám đốc**

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

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

**Kiểm toán viên**

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

**Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí



Hoàng Ngọc Sáu

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

228  
3 T T  
M H U N  
V A D I N H A  
N A  
T E A

Số: 142-13/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2013.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2012**  
**Của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí**

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

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2012 được lập ngày 25 tháng 03 năm 2013 của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") từ trang 06 đến trang 38 kèm theo. Báo cáo tài chính tổng hợp đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh Phần IV của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Theo qui định của Chế độ kế toán Việt Nam và như đã trình bày từ trang 02 đến trang 03, Ban Tổng giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính một cách trung thực và hợp lý. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán và báo cáo ý kiến của chúng tôi cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

**Cơ sở đưa ra ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý là các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ tục nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

**Giới hạn kiểm toán**

Công ty chưa thực hiện việc đánh giá khoản dự phòng cần thiết liên quan đến khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, đầu tư dài hạn (*Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn, Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí viễn thông*) và các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán theo quy định tại thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Với những tài liệu mà Công ty cung cấp, Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán để đưa ra ý kiến nhận xét về việc trích lập dự phòng nêu trên.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

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

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

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

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



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

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

A. Tài sản		B. Nguồn vốn	
<b>I. Tài sản ngắn hạn</b>			
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	498	117.282.295.329	219.911.260.471
2. Phải thu dài hạn khác	111	4.366.279.887	27.434.361.173
3. Phải thu ngắn hạn khác	214	221.292.962.198	247.020.991.770
4. Hàng tồn kho	130	25.341.244.154	30.477.021.250
5. Tài sản ngắn hạn khác	149	109.245.818.094	174.898.454.243
<b>II. Tài sản dài hạn</b>	141	225.242.817.340	414.299.974.210
<b>III. Tài sản khác</b>			
1. Tài sản ngoài báo cáo	129	37.278.348.417	48.342.761.413
2. Công cụ nợ ngoài báo cáo	131	7.841.177.443	10.229.443.443
3. Công cụ nợ ngắn hạn khác	132	11.240.142.173	13.441.799.173
4. Tài sản ngoài báo cáo khác	134	6.290.794.444	8.091.247.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240</b>	<b>273.718.992.151</b>	<b>464.258.872.619</b>
<b>IV. Nguồn vốn ngắn hạn</b>			
1. Các khoản phải trả dài hạn	214	42.612.982.264	40.029.095.264
2. Phải trả ngắn hạn khác	218	43.629.055.293	49.029.097.293
<b>V. Nguồn vốn khác</b>			
1. Tài sản có hạn chế tính	228	11.070.362.244	47.997.184.724
2. Nguồn gốc khác	231	11.310.231.850	26.473.991.149
3. Công cụ nợ ngắn hạn khác	232	20.346.287.961	28.229.874.227
4. Công cụ nợ ngắn hạn khác	233	18.875.856.174	27.331.261.449
5. Tài sản có hạn chế tính khác	237	99.203.111	1.048.272.600
6. Nguồn gốc khác	238	124.246.094	24.215.681.040
7. Công cụ nợ ngắn hạn khác	239	102.166.800	125.722.432
8. Công cụ nợ ngắn hạn khác	240	1	2.044.074.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240</b>	<b>226.199.852.788</b>	<b>246.216.294.461</b>
<b>VI. Nguồn vốn khác</b>			
1. Phải thu dài hạn khác	251	16.112.847.190	176.212.276.021
2. Phải thu ngắn hạn khác	252	11.176.784.742	88.201.111.177
3. Phải thu ngắn hạn khác	253	24.000.721.219	28.509.804.440
4. Phải thu ngắn hạn khác	254	26.418.994.281	-
5. Tài sản ngoài báo cáo	260	44.272.324.777	49.669.211.047
6. Công cụ nợ ngắn hạn khác	261	42.170.242.273	49.904.012.444
7. Tài sản ngoài báo cáo khác	262	37.244.701	113.128.142
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>270</b>	<b>192.342.239.444</b>	<b>397.770.646.529</b>

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>578.684.847.533</b>	<b>546.580.134.901</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>989.482.305</b>	<b>4.450.665.036</b>
1 Tiền	111	V.1.	989.482.305	4.450.665.036
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>13.440.000.000</b>	<b>13.440.000.000</b>
1 Đầu tư ngắn hạn	121		13.440.000.000	13.440.000.000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>317.682.215.129</b>	<b>304.936.903.847</b>
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	4.446.323.485	27.438.184.135
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.2	292.392.642.488	247.020.990.755
3 Phải thu nội bộ	133		-	-
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	20.843.249.156	30.477.728.957
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>209.342.810.086</b>	<b>174.809.856.203</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	209.342.810.086	174.809.856.203
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>37.230.340.013</b>	<b>48.942.709.815</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		320.517.985	307.202.631
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.240.926.213	12.921.390.636
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.12.	6.595.754.108	6.290.203.049
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.3	18.073.141.707	29.423.913.499
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>373.718.983.151</b>	<b>401.198.833.619</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>43.629.095.303</b>	<b>43.629.095.303</b>
4 Phải thu dài hạn khác	218	V.5.	43.629.095.303	43.629.095.303
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31.426.365.291</b>	<b>47.587.133.328</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.7.	31.330.531.960	29.633.691.199
- Nguyên giá	222		40.146.197.083	36.989.076.738
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.815.665.123)	(7.355.385.539)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	95.833.331	14.408.832.665
- Nguyên giá	228		154.000.000	14.435.166.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(58.166.669)	(26.333.335)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8.	-	3.544.609.464
<b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.9.</b>	<b>250.190.592.780</b>	<b>260.914.394.057</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		116.112.500.000	116.112.500.000
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		114.496.786.168	88.201.894.057
3 Đầu tư dài hạn khác	258		26.000.000.000	56.600.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.418.693.388)	-
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>48.472.929.777</b>	<b>49.068.210.931</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	48.375.385.225	48.954.882.464
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15.	97.544.552	113.328.467
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>952.403.830.684</b>	<b>947.778.968.520</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>422.744.631.566</b>	<b>398.418.709.617</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>219.188.420.309</b>	<b>171.256.878.547</b>
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11.	24.769.226.932	41.278.226.932
2 Phải trả người bán	312	VIII.3.4	87.898.548.358	80.316.809.095
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.3.5	2.238.473.446	1.328.082.562
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12.	171.594.591	428.057.875
5 Phải trả người lao động	315		1.379.659.743	2.067.328.708
6 Chi phí phải trả	316	V.13.	33.244.130.364	33.987.594.666
7 Phải trả nội bộ	317		-	-
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14.	69.485.136.875	11.849.128.709
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.650.000	1.650.000
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>203.556.211.257</b>	<b>227.161.831.070</b>
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.3.7	-	64.000.000.000
4 Vay và nợ dài hạn	334		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	33.213.000
7 Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.3.6	203.556.211.257	163.128.618.070
<b>B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>529.659.199.118</b>	<b>549.360.258.903</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16.</b>	<b>529.659.199.118</b>	<b>549.360.258.903</b>
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	7.305.508.346
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		16.983.286.363	36.911.398.702
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>952.403.830.684</b>	<b>947.778.968.520</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Nhân

Đàm Văn Hiến

Hoàng Ngọc Sáu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17.	13.194.168.479	83.358.722.462
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		13.194.168.479	83.358.722.462
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.18.	13.100.089.461	79.829.078.368
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		94.079.018	3.529.644.094
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19.	231.064.682	10.378.979.358
7 Chi phí tài chính	22	VI.20.	17.954.109.496	3.369.826.433
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.856.108	3.369.826.433
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.8	16.402.515	160.742.733
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.9	20.906.362.207	6.702.977.212
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(38.551.730.518)	3.675.077.074
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.10	42.950.953.090	3.260.474.924
12 Chi phí khác	32	VIII.3.11	23.933.150.073	1.576.159.975
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		19.017.803.017	1.684.314.949
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(19.533.927.501)	5.359.392.023
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.21.	-	113.328.467
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.22.	15.783.915	(113.328.467)
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(19.549.711.416)	5.359.392.023

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Người lập



Vũ Thị Nhân

Kế toán trưởng



Đàm Văn Hiền

Tổng Giám đốc



Hoàng Ngọc Sáu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
 (Theo phương pháp trực tiếp)  
 Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		94.388.750.494	224.056.589.927
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(35.131.063.906)	(154.509.005.220)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.778.808.883)	(13.644.262.667)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(34.856.108)	(15.944.874.594)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(3.492.658.514)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.516.531.427	133.843.824.252
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(20.501.781.782)	(160.032.636.455)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>38.458.771.242</b>	<b>10.276.976.729</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.093.635.821)	(2.423.670.087)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24.600.000.000)	(68.050.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	56.850.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		82.681.848	10.232.507.382
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(25.610.953.973)</b>	<b>(3.391.162.705)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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	52.905.813.621
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18.725.977.209)	(126.738.667.738)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(16.309.000.000)</b>	<b>(73.832.854.117)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(3.461.182.731)</b>	<b>(66.947.040.093)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>4.450.665.036</b>	<b>71.397.705.129</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.01</b>	<b>989.482.305</b>	<b>4.450.665.036</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Nhân

Đàm Văn Hiến

Hoàng Ngọc Sáu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

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

Năm 2012

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 8 thì vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng chẵn).

Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc Công ty bao gồm:

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

2022  
ÔNG  
NHIE  
TOÁN V  
IẾT  
31/12

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

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

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

Năm 2012

(tiếp theo)

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

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

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

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

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

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

Năm 2012

(tiếp theo)

**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.

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị hạch toán phụ thuộc. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị phụ thuộc và giữa các đơn vị phụ thuộc với nhau được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng 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.

**Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán**

Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính số dư các khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính.

**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 thực tế đích danh.

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

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

Năm 2012

(tiếp theo)

**- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

Tại thời điểm 31/12/2012, 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 phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính về ban hành 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. Dự án cải tạo, nâng cấp Trung tâm Dịch vụ thương mại và Khách sạn Quỳnh Lưu đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 20/2012/QĐ-HĐQT ngày 04/07/2012.

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm quản lý nhân sự và phần mềm kế toán.

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 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 về ban hành 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.

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

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

Năm 2012

(tiếp theo)

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

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

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

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

Tại thời điểm 31/12/2012, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí sở hữu 12.500.000 cổ phần theo điều lệ, số vốn góp thực tế là 70.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 100% số vốn thực góp của chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết của Công ty bao gồm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông). Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí sở hữu 5.817.600 cổ phần tương ứng với tỷ lệ 24,24% số vốn góp vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương. Đến thời điểm 31/12/2012, 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 28%.

Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

*Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư = (Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế - Vốn chủ sở hữu thực có) x (Số vốn đầu tư của doanh nghiệp/Tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế).*

**6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản 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.

**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.

Chi phí cải tạo nội thất văn phòng Công ty được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh trong thời gian 03 năm.

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;



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

Năm 2012

(tiếp theo)

Đến thời điểm 31/12/2012, các dự án Linh Tây, dự án PetroVietNam Landmark, dự án sân 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 lãi vay, chi phí phục vụ bán căn hộ....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.

**9. 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 thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

**11. 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, lỗ từ hoạt động đầu tư và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

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

Năm 2012

(tiếp theo)

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập 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.

**13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****13.1 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 mua hàng của bên mua.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm chi phí xây dựng dự án Quỳnh Lưu Plaza được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp. Dự án đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 20/2012/QĐ-HĐQT ngày 04/07/2012.

**13.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn**

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

**Thuế khác**

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

**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 tổng hợp**

1. Tiền	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Tiền mặt</b>	<b>456.932.372</b>	<b>1.660.732.713</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>532.549.933</b>	<b>2.789.932.323</b>
Văn phòng Công ty	438.089.784	2.523.111.939
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai	3.268.460	18.995.612
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Đông Đô	386.256.077	2.029.342.399
VND	386.237.241	2.029.342.399
EUR	18.836	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	4.893.813	119.567.567
Ngân hàng NN & PTNT Bắc Hà Nội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	15.580.946	12.219.896
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Thăng Long	25.596.705	216.433.769
Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Cầu Giấy	2.493.783	126.552.696
Sản giao dịch bất động sản	18.387.817	21.565.149
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh	6.833.199	6.666.869
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Thăng Long	4.666.452	4.562.093
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Đông Đô	1.969.866	5.525.387
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	4.918.300	4.810.800
Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	16.884.595	47.636.795
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	1.104.557	7.626.949
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	15.780.038	40.009.846
Ban quản lý Dự án phía Nam	3.957.564	67.651.344
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh	1.322.580	65.080.496
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh	1.511.511	1.474.721
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Tân Bình	1.123.473	1.096.127
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	52.665.614	50.462.692
Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Nghệ An	52.665.614	50.462.692
Ban quản lý Dự án Hưng Yên	2.564.559	77.861.254
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	2.564.559	77.861.254
Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai	-	1.643.150
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Miền Đông	-	1.643.150
<b>Cộng</b>	<b>989.482.305</b>	<b>4.450.665.036</b>

Mẫu số B 09- DN

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

Năm 2012  
 (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2012 VND	01/01/2012 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.440.000.000</b>	<b>13.440.000.000</b>
<p>(*) 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. Đến thời điểm 31/12/2012, đã bán được 01 lô đất trong tổng số 10 lô đất thế chấp với giá trị 525.738.182 được ghi giảm số lãi phải thu.</p>		
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Văn phòng Công ty	19.407.744.177	29.000.423.354
Ban chuẩn bị DA Tây Hà Nội (tiền ủng hộ Rạp chiếu phim Kim Đồng)	7.946.680.000	7.946.680.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam	-	9.106.055.529
Tiền cổ tức phải thu	-	3.851.186.936
Tiền lãi phải trả hợp tác đầu tư dự án Văn phòng tại Quận 2	-	5.254.868.593
Nguyễn Thế Giang (lãi cho vay và tiền chuyển nhượng cổ phần)	1.305.275.904	6.532.114.086
Công ty TNHH Khang Trang	1.801.000.000	1.801.000.000
Các đối tượng khác	8.354.788.273	3.614.573.739
Sàn giao dịch bất động sản	11.763.608	11.763.608
Ban quản lý dự án Hưng Yên	-	63.636.364
Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch	23.306.576	23.306.576
Ban quản lý Dự án phía Nam	1.307.107.864	1.307.107.864
Công ty TNHH Sản xuất thương mại xây dựng Tân Hải Minh	1.018.800.000	1.018.800.000
Các đối tượng khác	288.307.864	288.307.864
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	93.326.931	71.491.191
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.843.249.156</b>	<b>30.477.728.957</b>
4. Hàng tồn kho	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	79.920.483	145.264.606
Công cụ, dụng cụ	10.000.000	271.594.451
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	209.153.040.101	174.286.851.238
Dự án Lai Thương, Thạch Thất, Hà Nội	1.765.100.855	1.765.100.855
Dự án Khu công nghiệp Khoái Châu, Hưng Yên	11.421.595.223	10.661.324.467
Dự án Nhơn Trạch, Đồng Nai	3.348.901.695	3.316.315.681
Dự án Khu đô thị Thủ Đức	-	880.992.762
Dự án Linh Tây, Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	165.493.388.328	139.917.866.051
Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV2	26.169.352.874	7.673.898.236
Các dự án khác	954.701.126	10.071.353.186
Hàng hoá	99.849.502	106.145.908
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>209.342.810.086</b>	<b>174.809.856.203</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012  
(tiếp theo)

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

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

6. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2012	14.310.166.000	110.000.000	15.000.000	14.435.166.000
Mua trong kỳ	-	29.000.000	-	29.000.000
Tặng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(14.310.166.000)	-	-	(14.310.166.000)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2012	-	139.000.000	15.000.000	154.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2012	-	23.833.333	2.500.002	26.333.335
Khấu hao trong kỳ	-	26.833.330	5.000.004	31.833.334
Tặng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2012	-	50.666.663	7.500.006	58.166.669
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư ngày 01/01/2012	14.310.166.000	86.166.667	12.499.998	14.408.832.665
Số dư ngày 31/12/2012	-	88.333.337	7.499.994	95.833.331

Quyền sử dụng đất của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất tại số 25, 27 Chu Văn An, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển nhượng trong kỳ cho Bà Nguyễn Thị Thùy Vân theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 26/06/2012 và khu đất số 86A, khu D5, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển nhượng trong kỳ cho Bà Nguyễn Thị Kim Oanh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 30/04/2012.

Mẫu số B 09- DN

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

Năm 2012  
 (tiếp theo)

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

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

6. Tài sản cố định vô hình

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm kế toán	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2012	14.310.166.000	110.000.000	15.000.000	14.435.166.000
Mua trong kỳ	-	29.000.000	-	29.000.000
Tặng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(14.310.166.000)	-	-	(14.310.166.000)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2012	-	139.000.000	15.000.000	154.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2012	-	23.833.333	2.500.002	26.333.335
Khấu hao trong kỳ	-	26.833.330	5.000.004	31.833.334
Tặng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2012	-	50.666.663	7.500.006	58.166.669
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư ngày 01/01/2012	14.310.166.000	86.166.667	12.499.998	14.408.832.665
Số dư ngày 31/12/2012	-	88.333.337	7.499.994	95.833.331



Quyền sử dụng đất của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất tại số 25, 27 Chu Văn An, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển nhượng trong kỳ cho Bà Nguyễn Thị Thùy Vân theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 26/06/2012 và khu đất số 86A, khu D5, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển nhượng trong kỳ cho Bà Nguyễn Thị Kim Oanh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 30/04/2012.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU 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 TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính 2012

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

Năm 2012

(tiếp theo)

7. 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
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2012		29.257.964.788	1.601.052.551	4.696.887.248	1.433.172.151	36.989.076.738
Mua trong kỳ		126.902.637	223.977.999	213.600.000	37.290.000	601.770.636
Đầu tư XDCB hoàn thành		7.965.237.612	-	-	-	7.965.237.612
Tặng khác		-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		(4.493.895.545)	-	(700.559.631)	(215.432.727)	(5.409.887.903)
Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2012		32.856.209.492	1.825.030.550	4.209.927.617	1.255.029.424	40.146.197.083
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2012		3.768.824.037	562.598.174	2.094.446.712	929.516.616	7.355.385.539
Khấu hao trong kỳ		1.461.423.676	283.413.096	596.651.666	344.831.554	2.686.319.992
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		(708.399.819)	-	(430.552.264)	(87.088.325)	(1.226.040.408)
Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2012		4.521.847.894	846.011.270	2.260.546.114	1.187.259.845	8.815.665.123
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2012		25.489.140.751	1.038.454.377	2.602.440.536	503.655.535	29.633.691.199
Tại ngày 31/12/2012		28.334.361.598	979.019.280	1.949.381.503	67.769.579	31.330.531.960

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2012		01/01/2012	
	VND		VND	
Sửa chữa lớn tài sản	-	-	-	3.544.609.464
Công trình Dự án Quỳnh Lưu Plaza	-	-	-	3.544.609.464
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.544.609.464</b>
9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
a) Đầu tư vào công ty con	7.000.000	116.112.500.000	7.000.000	116.112.500.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	7.000.000	116.112.500.000	7.000.000	116.112.500.000
<i>Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06/01/2011 về việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần theo điều lệ tương đương 97,66% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.</i>				
b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	4.645.397	114.496.786.168	2.015.908	88.201.894.057
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông (*)	4.645.397	114.496.786.168	2.015.908	88.201.894.057
<i>(*) Trong năm khoản đầu tư tăng do Công ty góp vốn bổ sung. Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí còn góp thiếu 11.722.030.000 đồng tương đương 1.172.030 cổ phiếu.</i>				
c) Đầu tư dài hạn khác		26.000.000.000		56.600.000.000
Góp vốn cổ phần		26.000.000.000		56.600.000.000
- Góp vốn đầu tư vào công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gia Phú (**)	-	-	1.500.000	15.000.000.000
- Góp vốn đầu tư vào công ty CP ĐTPT Phong phú - Lãng Cô	160.000	1.600.000.000	160.000	1.600.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (***)	2.440.000	24.400.000.000	4.000.000	40.000.000.000
<i>(**) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 121/HĐCNCP/PVL ngày 29/12/2011 về việc chuyển nhượng 1.500.000 cổ phần với đơn giá chuyển nhượng 5.000 đồng/cổ phần cho Ông Phạm Việt Hùng.</i>				
<i>(***) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 05/2012/PVL-PVC ngày 02/07/2012 về việc bán 1.560.000 cổ phần với đơn giá chuyển nhượng 7.424 đồng/cổ phần cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam.</i>				
d) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(6.418.693.388)		-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú Lãng Cô		(133.770.415)		-
Công ty CP BDS Xây lắp dầu khí Việt Nam		(6.284.922.973)		-
<b>Tổng cộng</b>		<b>250.190.592.780</b>		<b>260.914.394.057</b>



Mẫu số B 09- DN

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

Năm 2012  
(tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2012 như sau: Đơn vị tính: VND

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp theo cam kết	Tỷ lệ thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị khoản đầu tư tại 31/12/2012
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông	24,24%	28%	28%	114.496.786.168
Góp vốn đầu tư vào công ty CP ĐTPT Phong phú - Lăng Cô	15,38%	15,38%	15,38%	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam	9,37%	9,37%	9,37%	24.400.000.000

**10. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	10.205.385.246	11.613.024.590
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí cải tạo văn phòng	418.686.015	582.906.401
Chi phí dự án PetroVietnam Green House	713.183.104	665.565.659
Chi phí dự án Sân giao dịch Bất động sản Dầu khí Sài Gòn	934.694.208	934.694.208
Chi phí liên quan 139 căn - Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2	34.668.234.661	34.294.551.150
Chi phí lãi vay mua 139 căn Dự án Petro Landmark	15.330.324.994	15.330.324.994
Chi phí thiết kế khu 139 căn Dự án Petro Landmark	6.475.009.008	6.475.009.008
Chi phí triển khai liên quan 139 căn Dự án Petro Landmark	12.862.900.659	12.489.217.148
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại chi nhánh Quỳnh Lưu	1.419.876.940	209.885.520
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại Sân giao dịch Bất động sản PVL	6.177.323	31.260.291
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại Ban quản lý dự án Hưng Yên	-	622.994.645
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng tại Ban quản lý dự án phía nam	9.147.728	
<b>Tổng cộng</b>	<b>48.375.385.225</b>	<b>48.954.882.464</b>

**11. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngắn hạn	24.769.226.932	41.278.226.932
Ngân hàng TMCP Quốc tế	-	100.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai (*)	24.569.226.932	40.728.226.932
Vay cá nhân	200.000.000	450.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.769.226.932</b>	<b>41.278.226.932</b>

(\*) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hoàng Mai theo hợp đồng tín dụng số 2010/HĐTD ngày 08/11/2010; Lãi suất là lãi suất thả nổi bằng lãi tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau cộng biên bộ 5%/năm; Lãi suất tại thời điểm vay là 19%; Thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án chung cư kết hợp thương mại 18 tầng, phường Linh Tây, quận Thủ Đức. Khoản vay này đã quá hạn từ ngày 08/11/2011. Tổng tiền lãi cộng dồn đến 31/12/2012 Công ty chưa thực trả là 4.327.614.621 đồng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

## 12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2012	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2012
Thuế GTGT đầu ra	38.898.077	98.975.582	56.203.201	81.670.458
Sàn giao dịch bất động sản	(924.492)	-	-	(924.492)
Chi nhánh Quỳnh Lưu	39.822.569	98.975.582	56.203.201	82.594.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.285.650.983)	-	-	(6.285.650.983)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp hộ nhà thầu nước ngoài	244.351.618	212.583.483	762.804.186	(305.869.085)
Thuế thu nhập cá nhân	91.410.156	150.394.181	156.114.244	85.690.093
Văn phòng Công ty	68.583.369	124.939.225	131.559.993	61.962.601
Sàn giao dịch bất động sản	(3.309.548)	1.685.194	1.685.194	(3.309.548)
Ban quản lý dự án CV4	2.109.431	17.485.244	17.968.855	1.625.820
Ban quản lý dự án phía Nam	(318.026)	2.665.916	1.413.160	934.730
Chi nhánh Quỳnh Lưu	22.698.535	1.007.412	-	23.705.947
Ban quản lý dự án Hưng Yên	1.396.395	2.611.190	3.487.042	520.543
Ban quản lý DA Nhơn Trạch	250.000	-	-	250.000
Thuế môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
Các loại thuế khác	48.845.958	51.586.958	100.432.916	-
Chi nhánh Quỳnh Lưu	48.845.958	51.586.958	100.432.916	-
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>6.290.203.049</b>			<b>6.595.754.108</b>
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>428.057.875</b>			<b>171.594.591</b>

## 13. Chi phí phải trả

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	4.328.236.245	793.824.460
Chi phí phải trả khác	-	141.196.910
Trích trước chi phí công trình B1 Trường Sa	28.915.894.119	33.052.573.296
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.244.130.364</b>	<b>33.987.594.666</b>

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn	192.908.974	205.815.180
Bảo hiểm xã hội	1.359.253.552	14.894.596
Bảo hiểm y tế	201.732.829	138.366.762
Bảo hiểm thất nghiệp	89.756.455	12.242.837
Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.641.485.065	11.477.809.334
Văn phòng Công ty	67.335.036.124	11.158.242.579
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam	128.976.667	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (*)	59.886.725.428	-
Công ty Cổ phần Bất động sản VN	5.504.357.828	-
Phải trả Ông Quách Mạnh Hải và Nguyễn Thái Hòa	508.664.820	-
Các khoản phải trả khác	1.030.278.956	1.116.581.998

Mẫu số B 09- DN

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

Năm 2012  
 (tiếp theo)

Dư có TK 1388	276.032.425	41.660.581
Sàn giao dịch bất động sản	76.088.227	76.088.227
Ban quản lý Dự án phía Nam	207.424.210	206.083.708
Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	15.779.387	-
Ban quản lý Dự án Hưng Yên	-	30.991.855
Ban quản lý Dự án Nhơn Trạch	7.157.117	6.402.965
<b>Tổng cộng</b>	<b>69.485.136.875</b>	<b>11.849.128.709</b>

(\* Công ty chuyển giao khoản nhận vốn góp của Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam với Công ty để hợp tác triển khai thực hiện dự án tại 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh sang cho Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn thực hiện theo Hợp đồng kêu gọi hợp tác đầu tư số 16112011/HĐKGHTDT/PSG-PVL ngày 16/11/0211.

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu dự án Thủ Đức	97.544.552	113.328.467
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>97.544.552</b>	<b>113.328.467</b>

16. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2011	500.000.000.000	31.552.006.679	531.552.006.679
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	5.359.392.023	5.359.392.023
Lỗ trong năm trước	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2011	500.000.000.000	36.911.398.702	536.911.398.702
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	(19.549.711.416)	(19.549.711.416)
Giảm khác	-	(378.400.923)	(378.400.923)
Số dư tại ngày 31/12/2012	500.000.000.000	16.983.286.363	516.983.286.363
<b>b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		31/12/2012	01/01/2012
		VND	VND
Vốn góp của các đối tượng khác		500.000.000.000	500.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>

Mẫu số B 09- DN

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

Năm 2012

(tiếp theo)

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

	31/12/2012	01/01/2012
	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 tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2012	01/01/2012
	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
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

e) Các quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

	01/01/2012	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	31/12/2012
Quỹ đầu tư phát triển	7.305.508.346	151.368.369	-	7.456.876.715
Quỹ dự phòng tài chính	5.143.351.855	75.684.185	-	5.219.036.040
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.448.860.201</b>	<b>227.052.554</b>	<b>-</b>	<b>12.675.912.755</b>

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

17. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

18. Giá vốn hàng bán	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	12.367.825.893	44.854.605.930
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.868.942.745	1.817.705.277
Giá vốn xây lắp (*)	(4.136.679.177)	33.127.228.821
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	29.538.340
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.100.089.461</b>	<b>79.829.078.368</b>
(*) Giá vốn của Công trình B1 Trường Sa được điều chỉnh giảm bằng 99,5% so với doanh thu điều chỉnh theo Báo cáo kiểm toán về giá trị quyết toán Công trình B1 Trường Sa số 129/12-XD-XTTV ngày 22/5/2012 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn.		
19. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	83.270.425	2.983.402.196
Lãi đầu tư cổ phiếu, chuyển nhượng cổ phần, lãi chậm thanh toán	-	3.397.918.250
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.851.186.936
Doanh thu tài chính khác	147.794.257	146.471.976
<b>Tổng cộng</b>	<b>231.064.682</b>	<b>10.378.979.358</b>
20. Chi phí tài chính	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền vay	16.856.108	3.369.826.433
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn	11.518.560.000	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	6.418.693.388	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.954.109.496</b>	<b>3.369.826.433</b>
21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	56.376.186.251	93.146.989.808
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	75.776.613.752	91.638.784.721
Chuyển lỗ	-	3.238.648.478
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(19.400.427.501)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp 2% tính trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	113.328.467
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	113.328.467

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(113.328.467)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15.783.915	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.783.915</b>	<b>(113.328.467)</b>
23. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.896.593.641	78.685.593.833
Chi phí nhân công	8.300.444.526	11.655.622.638
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.718.153.326	2.545.163.479
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.844.969.833	5.948.836.053
Chi phí khác bằng tiền	1.466.091.024	17.077.069.851
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.226.252.350</b>	<b>115.912.285.854</b>
24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

:228-

G. T. Y.  
EM H. U.  
I. V. A. D. H.  
T. H. A.

Y. T.

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

Năm 2012  
(tiếp theo)

**25. Báo cáo bộ phận**

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

Chi tiêu	Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty	Đơn vị tính: VND
Tài sản bộ phận	31.920.726.070	975.388.168.750	-	1.007.308.894.820	54.905.064.136	952.403.830.684	
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>31.920.726.070</b>	<b>975.388.168.750</b>	<b>-</b>	<b>1.007.308.894.820</b>	<b>54.905.064.136</b>	<b>952.403.830.684</b>	
Nợ phải trả của các bộ phận	10.315.995.560	447.299.708.863	-	457.615.704.423	-	457.615.704.423	
Nợ phải trả không phải phân bổ	-	-	-	(34.871.072.857)	-	(34.871.072.857)	
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>10.315.995.560</b>	<b>447.299.708.863</b>	<b>-</b>	<b>422.744.631.566</b>	<b>-</b>	<b>422.744.631.566</b>	
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	17.428.559.764	(74.834.545)	(4.159.556.740)	13.194.168.479	-	13.194.168.479	
Chi phí trực tiếp	17.236.768.638	-	(4.136.679.177)	13.100.089.461	-	13.100.089.461	
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>191.791.126</b>	<b>(74.834.545)</b>	<b>(22.877.563)</b>	<b>94.079.018</b>	<b>109.810.128.272</b>	<b>94.079.018</b>	

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

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

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

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

Chỉ tiêu	Khu vực Hà Nội		Khu vực Nghệ An		Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
	Năm 2012	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2011		
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	8.284.479.424	80.419.140.325	4.914.935.410	2.939.582.137	13.199.414.834	83.358.722.462
Chi phí trực tiếp	8.231.146.716	77.788.261.877	4.868.942.745	2.040.816.491	13.100.089.461	79.829.078.368
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>53.332.708</b>	<b>2.630.878.448</b>	<b>45.992.665</b>	<b>898.765.646</b>	<b>99.325.373</b>	<b>3.529.644.094</b>



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

Năm 2012

(tiếp theo)

**26. Công cụ tài chính  
Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V11, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	989.482.305	4.450.665.036
Phải thu khách hàng và phải thu khác	68.918.667.944	101.545.008.395
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.440.000.000	13.440.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	19.581.306.612	56.600.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>102.929.456.861</b>	<b>176.035.673.431</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	24.769.226.932	41.278.226.932
Phải trả người bán và phải trả khác	157.383.685.233	156.165.937.804
Chi phí phải trả	33.244.130.364	33.987.594.666
<b>Tổng cộng</b>	<b>215.397.042.529</b>	<b>231.431.759.402</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

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

Năm 2012

(tiếp theo)

*Quản lý rủi ro về tỷ giá*

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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

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

*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.

**Rủi ro tín dụng**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	157.383.685.233	-	157.383.685.233
Chi phí phải trả	33.244.130.364	-	33.244.130.364
Các khoản vay	24.769.226.932	-	24.769.226.932

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	92.165.937.804	64.000.000.000	156.165.937.804
Chi phí phải trả	33.987.594.666	-	33.987.594.666
Các khoản vay	41.278.226.932	-	41.278.226.932

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

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

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	989.482.305	-	989.482.305
Phải thu khách hàng và phải thu khác	25.289.572.641	43.629.095.303	68.918.667.944
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.440.000.000	-	13.440.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	19.581.306.612	19.581.306.612

01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.450.665.036	-	4.450.665.036
Phải thu khách hàng và phải thu khác	57.915.913.092	43.629.095.303	101.545.008.395
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.440.000.000	-	13.440.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	56.600.000.000	56.600.000.000

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

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn Thông) bằng công nợ không thông qua tiền	1.694.892.111	81.201.894.057
- Trả nợ tiền vay giảm công nợ phải thu	-	271.125.526
- Trả tiền mua khoản đầu tư công ty con qua bù trừ công nợ phải thu	-	2.112.500.000
- Khoản đầu tư vào công ty con qua công nợ chưa trả	-	54.000.000.000
- Chuyển số dư từ khoản người mua trả trước sang vay ngắn hạn	200.000.000	-
- Chuyển nhượng khoản vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Gia Phú qua bù trừ công nợ phải trả khác	15.000.000.000	-
- Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam qua bù trừ công nợ phải trả khác	15.600.000.000	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

## VIII. Những thông tin khác

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

Dự án PetroVietnam Landmark gồm 4 Block chung cư và 1 Block Văn phòng và Trung tâm thương mại. Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đã mua toàn bộ 139 căn hộ Block C và D của Chủ đầu tư với giá 21,36 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Nhưng đến tháng 9/2011 còn lại 85 căn hộ diện tích 101 và 150 m<sup>2</sup> chưa có người mua do thị trường bất động sản giảm mạnh. Ngày 06/09/2011, Hội đồng quản trị Công ty PVL ra quyết định số 41/PVL/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt điều chỉnh phương án kinh doanh khối chung cư của dự án nêu trên với giá bán không thấp hơn 15.500.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã bao gồm VAT). Tuy nhiên đến 31/12/2012 các căn hộ của Dự án PetroVietnam Landmark vẫn chưa được bàn giao cho người sử dụng. Nếu toàn bộ 85 căn hộ được bán và bàn giao cho khách hàng với giá 15,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> thì Công ty PVL sẽ lỗ khoảng 70 tỷ đồng.

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

## 2. Thông tin về các bên liên quan

## 2.1 Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lương và các khoản thu nhập	1.007.667.681	1.585.666.149
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.007.667.681</b>	<b>1.585.666.149</b>

## 2.2 Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Có vốn đầu tư dài hạn khác	248.210.031.025	192.315.625.109
<b>Phải trả khác</b>			
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn	Công ty con	59.886.725.428	

## 3. Những thông tin khác

## 3.1 Phải thu của khách hàng

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Tại Văn phòng Công ty</b>	<b>4.252.155.303</b>	<b>27.236.547.135</b>
Công ty Cổ phần Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	2.288.400.000
Công ty Cổ phần Licogi 16	500.174.136	3.962.374.416
Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh	2.600.962.179	20.217.643.184
Các đối tượng khác	10.768.988	768.129.535
<b>Tại Ban quản lý dự án CV4</b>	<b>62.250.000</b>	<b>-</b>
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	131.918.182	201.637.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.446.323.485</b>	<b>27.438.184.135</b>

Mẫu số B 09- DN

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

Năm 2012

(tiếp theo)

3.2 Trả trước cho người bán	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Tại Văn phòng Công ty</b>	<b>290.065.408.587</b>	<b>244.097.160.279</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Việt Nam	-	3.911.239.250
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam	11.221.201.200	11.221.201.200
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam	22.822.298.733	19.433.711.142
Công ty Cổ phần Xây lắp Vnland	-	4.433.399.019
CN Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam	2.347.350.629	2.347.350.629
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát	4.263.887.026	1.987.169.854
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (*)	248.210.031.025	192.315.625.109
Các đối tượng khác	1.200.639.974	8.447.464.076
<b>Tại Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4</b>	<b>-</b>	<b>62.250.000</b>
<b>Tại Ban quản lý Dự án phía Nam</b>	<b>2.327.233.901</b>	<b>2.358.700.361</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 14	168.311.600	168.311.600
Công ty TNHH Campbell Shillinglaw&Partners	726.162.000	726.162.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ năng lượng DKVN	313.655.800	313.655.800
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thăng Long	571.958.000	571.958.000
Đối tượng khác	547.146.501	578.612.961
<b>Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu</b>	<b>-</b>	<b>502.880.115</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>292.392.642.488</b>	<b>247.020.990.755</b>

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

3.3 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Tạm ứng</b>	<b>18.073.141.707</b>	<b>29.414.040.771</b>
Tại Văn phòng Công ty	12.829.080.632	18.880.334.091
Nguyễn Đình Trung	-	2.733.965.290
Nguyễn Văn Dũng	3.529.061.000	4.149.061.000
Trần Tiến Dũng	1.101.199.000	1.992.137.000
Đình Ngọc Bình	945.081.564	945.081.564
Ngô Quang Tuấn	483.208.942	483.208.942
Nguyễn Văn Quyết	2.327.778.655	2.525.878.655
Đối tượng khác	4.442.751.471	6.051.001.640
Tại Sàn giao dịch bất động sản	78.618.000	89.165.900
Tại Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4	1.322.183.545	1.186.325.745
Tại Ban quản lý Dự án phía Nam	3.833.921.045	4.062.030.180
Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu	9.338.485	236.184.855
Tại Ban quản lý Dự án Hưng Yên	-	4.960.000.000
Các khoản cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	9.872.728
Tại Văn phòng Công ty	-	9.872.728
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.073.141.707</b>	<b>29.423.913.499</b>

Mẫu số B 09- DN

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

Năm 2012

(tiếp theo)

**3.4 Phải trả người bán**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Tại Văn phòng Công ty</b>	<b>81.723.385.778</b>	<b>72.077.042.247</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000
Viện Dầu khí Việt Nam	54.000.000.000	54.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Sài Gòn	8.992.385.326	264.617.746
Các đối tượng khác	16.991.200.452	16.072.624.501
<b>Tại Sân giao dịch bất động sản</b>	<b>636.756</b>	<b>636.756</b>
<b>Tại Ban quản lý Các dự án Tây Hà Nội CV4</b>	<b>312.955.000</b>	<b>143.182.000</b>
<b>Tại Ban quản lý Dự án phía Nam</b>	<b>2.911.620.733</b>	<b>2.886.804.705</b>
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	14.777.644
<b>Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu</b>	<b>14.059.000</b>	<b>590.942.296</b>
<b>Tại Ban quản lý Dự án Hưng Yên</b>	<b>2.935.891.091</b>	<b>4.618.201.091</b>
Xí nghiệp 9 - Chi nhánh Công ty TNHH MTV 319	-	1.282.310.000
Viện địa kỹ thuật	2.935.891.091	2.935.891.091
Công ty Cổ phần Thiết kế VNLand	-	400.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>87.898.548.358</b>	<b>80.316.809.095</b>

**3.5 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Tại Văn phòng Công ty</b>	<b>2.238.473.446</b>	<b>1.184.620.562</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Hưng Thịnh Phát	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ TECOM	126.295.200	126.295.200
Đối tượng khác	2.012.178.246	958.325.362
<b>Tại Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu</b>	<b>-</b>	<b>143.462.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.238.473.446</b>	<b>1.328.082.562</b>

**3.6 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 Tp Hồ Chí Minh (*)</b>	<b>198.643.347.422</b>	<b>158.215.754.225</b>
Dự án Petro Viet Nam Green House - Quận Thủ Đức - Tp Hồ Chí Minh	4.877.227.472	4.877.227.472
Doanh thu cho thuê văn phòng tại Chi nhánh Quỳnh Lưu	35.636.363	35.636.373
<b>Tổng cộng</b>	<b>203.556.211.257</b>	<b>163.128.618.070</b>

(\*): là doanh thu bán các căn hộ, đến thời điểm 31/12/2012 chưa bàn giao nhà cho người mua.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2012

(tiếp theo)

3.7 <i>Phải trả dài hạn khác</i>	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (*)	-	64.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>64.000.000.000</b>
<i>(*) 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 (Nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn)</i>		
3.8 <i>Chi phí bán hàng</i>	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí bằng tiền khác	16.402.515	160.742.733
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.402.515</b>	<b>160.742.733</b>
3.9 <i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.300.444.526	10.160.651.487
Chi phí vật liệu quản lý	108.655.373	725.151.474
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.787.938.268	2.187.947.448
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.356.812.879	1.048.887.750
Thuế, phí và lệ phí	41.450.304	6.000.000
Chi phí dự phòng	-	(27.591.600.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.844.969.833	3.841.387.012
Chi phí bằng tiền khác	1.466.091.024	16.324.552.041
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.906.362.207</b>	<b>6.702.977.212</b>
3.10 <i>Thu nhập khác</i>	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	12.690.903.739	50.000
Công nợ không phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	3.258.210.924
Thu nhập từ phạt hợp đồng (*)	29.509.312.449	-
Thu nhập từ phá hợp đồng mua căn hộ	708.710.350	-
Thu nhập khác	42.026.552	2.214.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>42.950.953.090</b>	<b>3.260.474.924</b>
<i>(*) Phạt Công ty PVC Land do chậm bàn giao căn hộ.</i>		
3.11 <i>Chi phí khác</i>	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thuế GTGT không được khấu trừ	-	1.566.886.575
Chi phí thanh lý TSCĐ	19.072.012.126	-
Chi phí khác	4.861.137.947	9.273.400
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.933.150.073</b>	<b>1.576.159.975</b>

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

Năm 2012

(tiếp theo)

**3.12 Thông tin so sánh**

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2013

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ**

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



M.S.D.N: 0102380972 - CT O  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC  
DẦU KHÍ  
H. T. LIÊM - TP. HÀ NỘI

Vũ Thị Nhân

Đàm Văn Hiến

Hoàng Ngọc Sáu