

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2014**

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 36



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Hoàng Ngọc Sáu	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Trần Việt Thành	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Hoàng Quốc Khánh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Trương Sỹ Minh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Đinh Ngọc Bình	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2014)
Ông Nguyễn Văn Lai	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Nguyễn Anh Quân	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Bà Vũ Kiều Nga	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Nguyễn Doãn Luyện	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2014)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đinh Ngọc Bình	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2014)
Ông Nguyễn Doãn Luyện	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2014)
Ông Phạm Văn Hùng	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2014)
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2014)
Ông Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2014)
Ông Vũ Hồng Việt	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2015)
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2015)
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2014)
Ông Chu Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2014)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và 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 nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đình Ngọc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

Số: 970 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các 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 (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2015, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 (gọi chung là “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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Như trình bày tại các Thuyết minh số 8, số 9, số 12 và số 38 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với một số khoản trả trước cho người bán, phải thu khác, tạm ứng cho cán bộ công nhân viên đã tồn đọng lâu ngày để trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, số dư các khoản tồn đọng chưa được Công ty xem xét đánh giá tương ứng là 31,8 tỷ đồng, 4,5 tỷ đồng và 2,1 tỷ đồng. Công ty đồng thời hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị khoảng 5,6 tỷ đồng dựa trên cơ sở thỏa thuận với Công ty Cổ phần Bất động sản VN (VN Land). Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục kiểm toán để đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản mục này cũng như việc hoàn nhập dự phòng nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của các dự án Linh Tây, Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh; tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao, văn phòng CV 4.4 và dự án “Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh” với tổng giá trị ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất là khoảng 270,6 tỷ đồng. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 18 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã đánh giá giá trị bị tổn thất của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Với những đơn vị chưa lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 hoặc báo cáo tài chính chưa được kiểm toán, Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính của năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của các đơn vị này để đánh giá dự phòng tổn thất cần trích lập (nếu có). Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị bị tổn thất của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 27 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao 139 căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 45,1 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Trong năm, doanh thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ đạt 7,9 tỷ đồng, lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 với số tiền khoảng 175,3 tỷ đồng. Công ty có khoản vay quá hạn khoảng 24,2 tỷ đồng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai từ năm 2011. Công ty đang nợ lương nhân viên và các khoản bảo hiểm cho người lao động liên tục trong nhiều tháng từ năm 2013 đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2014. Nguồn tiền thu được trong năm chủ yếu từ việc cho thuê và kinh doanh khách sạn Quỳnh Lưu và nhận tiền theo tiến độ đóng tiền của một số ít căn hộ chung cư. Các dự án của Công ty gần như không được triển khai thêm trong năm do không tìm được nguồn tiền. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc bán một số các tài sản, dự án hiện có và vay vốn ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể bán được một số các tài sản, dự án và vay được tiền ngân hàng trong năm 2015 và các năm tiếp theo để đáp ứng nhu cầu vốn tiếp tục triển khai các dự án, đảm bảo dòng tiền thanh toán các khoản công nợ đến hạn. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 37 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Hưng Thịnh Phát) đã gửi đơn kiện Công ty với lý do Công ty chấm dứt Hợp đồng số 110/2011/HĐTTMG-PVL về việc phân phối độc quyền các căn hộ dự án PetroVietnam Landmark trước thời hạn. Hưng Thịnh Phát yêu cầu Công ty bồi thường vi phạm hợp đồng với số tiền khoảng 19,2 tỷ đồng. Ngày 18 tháng 3 năm 2014, Tòa án Nhân dân huyện Từ Liêm (nay là Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm) đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại số 08/2014/QĐST-KDTM (Quyết định 08) với lý do nguyên đơn là Hưng Thịnh Phát đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có đơn xin giải quyết vắng mặt hay không chứng minh được sự kiện bất khả kháng. Ngày 18 tháng 11 năm 2014, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 85/2014/QĐ-PT chấp nhận việc kháng cáo của Hưng Thịnh Phát và hủy Quyết định 08. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình chuẩn bị các tài liệu, thủ tục pháp lý cho phiên xét xử phúc thẩm với Hưng Thịnh Phát.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh (Tiếp theo)

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến các vấn đề sau (Tiếp theo):

Như trình bày tại Thuyết minh số 38 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 09 tháng 02 năm 2015, Viện kiểm sát Nhân dân tối cao đã có Thông báo số 437/VKSTC -V2 về việc thông báo truy tố đối với bị can Hoàng Ngọc Sáu, nguyên Tổng Giám đốc Công ty ra trước Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”.

Như trình bày tại Thuyết minh số 5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phân loại lại và điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 nhằm phản ánh chính xác hơn số liệu so sánh của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

Vấn đề khác

Như trình bày tại Thuyết minh số 38 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 17 tháng 5 năm 2014 đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với các vấn đề: chưa xác nhận đầy đủ công nợ phải thu, phải trả và các khoản tạm ứng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013; ghi nhận khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao căn hộ tại khu chung cư PetroVietnam Landmark theo các hợp đồng mua bán căn hộ với giá trị là 79,9 tỷ đồng; trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lãng Cô dựa trên báo cáo tài chính năm 2012 do chưa thu thập được báo cáo tài chính năm 2013.



Vũ Đức Nguyên
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0764-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 3 năm 2015
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Phạm Quỳnh Hoa
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0910-2013-001-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
				Điều chỉnh lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		619.384.989.440	606.202.237.167
I. Tiền	110	6	1.927.388.621	1.258.316.444
1. Tiền	111		1.927.388.621	1.258.316.444
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	13.440.000.000	6.720.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		13.440.000.000	13.440.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	(6.720.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		304.931.116.469	297.676.588.083
1. Phải thu khách hàng	131		2.547.025.506	1.764.299.143
2. Trả trước cho người bán	132	8	276.483.795.486	297.753.002.048
3. Các khoản phải thu khác	135	9	51.235.265.378	29.413.410.601
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(25.334.969.901)	(31.254.123.709)
IV. Hàng tồn kho	140	10	271.078.305.796	269.581.323.178
1. Hàng tồn kho	141		271.078.305.796	269.581.323.178
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.008.178.554	30.966.009.462
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		67.456.656	109.085.243
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	11	11.669.829.194	11.466.519.470
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	23	6.602.641.709	6.602.641.709
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	12	9.668.250.995	12.787.763.040
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+250+260+269)	200		231.404.784.700	240.754.035.981
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	13	43.629.095.303	43.629.095.303
1. Phải thu dài hạn khác	218		43.629.095.303	43.629.095.303
II. Tài sản cố định	220		26.681.213.357	28.700.772.203
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	26.661.046.679	28.658.605.529
- Nguyên giá	222		37.942.867.238	38.529.302.242
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.281.820.559)	(9.870.696.713)
2. Tài sản cố định vô hình	227		20.166.678	42.166.674
- Nguyên giá	228		110.000.000	110.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(89.833.322)	(67.833.326)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		124.873.046.074	125.346.339.509
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	114.493.675.019	114.493.675.019
3. Đầu tư dài hạn khác	258	17	26.000.000.000	26.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	18	(15.620.628.945)	(15.147.335.510)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		7.785.388.299	10.030.537.299
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	19	7.694.832.225	9.939.981.225
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		90.556.074	90.556.074
V. Lợi thế thương mại	269		28.436.041.667	33.047.291.667
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		850.789.774.140	846.956.273.148

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

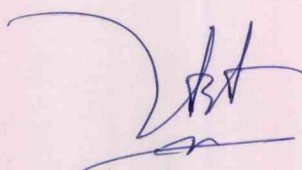
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN/HN
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013 Điều chỉnh lại
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		513.440.632.858	513.652.772.257
I. Nợ ngắn hạn	310		404.253.106.611	404.465.246.010
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	20	24.269.226.932	24.769.226.932
2. Phải trả người bán	312	21	100.859.971.778	91.331.082.187
3. Người mua trả tiền trước	313	22	217.853.084.972	214.051.857.782
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	23	128.495.098	194.971.057
5. Phải trả người lao động	315		4.645.369.558	4.073.837.429
6. Chi phí phải trả	316	24	44.096.247.972	58.212.929.416
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	25	12.399.460.301	11.829.691.207
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.250.000	1.650.000
II. Nợ dài hạn	330		109.187.526.247	109.187.526.247
1. Phải trả dài hạn khác	333	26	64.000.000.000	64.000.000.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	337	27	45.187.526.247	45.187.526.247
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		337.349.141.282	333.303.500.891
I. Vốn chủ sở hữu	410	28	337.349.141.282	333.303.500.891
1. Vốn điều lệ	411		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		7.456.876.715	7.456.876.715
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.219.036.040	5.219.036.040
4. Lỗ lũy kế	420		(175.326.771.473)	(179.372.411.864)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		850.789.774.140	846.956.273.148



Trần Khánh Toàn
 Người lập biểu



Nguyễn Xuân Việt
 Kế toán trưởng



Đình Ngọc Bình
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

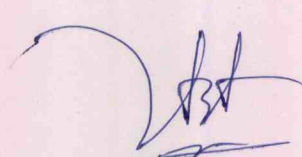
MẪU SỐ B 02-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2014	2013
				Điều chỉnh lại
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	29	7.903.520.911	8.996.228.930
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	14.700.000	9.323.077
3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	29	7.888.820.911	8.986.905.853
4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	30	9.458.059.323	9.502.967.915
5. (Lỗ) gộp về cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(1.569.238.412)	(516.062.062)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2.787.215	5.365.121
7. Chi phí tài chính	22	31	(10.566.706.565)	29.700.212.738
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	2.717.598.013
8. Chi phí bán hàng	24		260.542.725	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	32	7.544.347.939	137.196.362.226
10. Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		1.195.364.704	(167.407.271.905)
11. Thu nhập khác	31		2.900.305.388	356.196.262
12. Chi phí khác	32		50.029.701	18.128.488.705
13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40		2.850.275.687	(17.772.292.443)
14. Phần lỗ trong công ty liên kết	45		-	(3.111.149)
15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		4.045.640.391	(185.182.675.497)
16. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50)	60		4.045.640.391	(185.182.675.497)
17. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	34	81	(3.704)



Trần Khánh Toàn
 Người lập biểu



Nguyễn Xuân Việt
 Kế toán trưởng



Đình Ngọc Bình
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

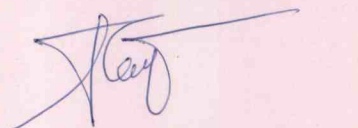
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	
		2014	Điều chỉnh lại
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	4.045.640.391	(185.182.675.497)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.989.397.938	2.661.896.222
Các khoản dự phòng	03	(12.165.860.373)	91.893.403.227
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.787.215)	(115.148.881)
Chi phí lãi vay	06	-	2.717.598.013
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(6.133.609.259)	(88.024.926.916)
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.727.988.410	(12.079.654.839)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(1.496.982.618)	20.487.966.703
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.699.510.601	42.697.322.685
Thay đổi chi phí trả trước	12	2.286.777.587	43.297.015.159
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(6.887.601)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(117.399.759)	(6.260.171.785)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	966.284.962	110.663.406
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)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	85.393.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.787.215	5.331.698
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.787.215	55.734.698
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(300.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(300.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	669.072.177	166.398.104
Tiền đầu năm	60	1.258.316.444	1.091.918.340
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	1.927.388.621	1.258.316.444



Trần Khánh Toàn
Người lập biểu



Nguyễn Xuân Việt
Kế toán trưởng



Đinh Ngọc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 11 lần.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 72 người (31 tháng 12 năm 2013: 49 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất...);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng; tư vấn đấu thầu);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ phục vụ đồ uống, dịch vụ ăn uống khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; chuẩn bị mặt bằng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Trong năm, doanh thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty đạt 7,9 tỷ đồng, lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 với số tiền khoảng 175,3 tỷ đồng. Công ty có khoản vay quá hạn khoảng 24,2 tỷ đồng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai từ năm 2011. Công ty đang nợ lương nhân viên và các khoản bảo hiểm cho người lao động liên tục trong nhiều tháng từ năm 2013 đến hết thời điểm 31 tháng 3 năm 2014. Nguồn tiền thu được trong năm chủ yếu từ việc cho thuê và kinh doanh khách sạn Quỳnh Lưu và nhận tiền theo tiến độ đóng tiền của một số ít căn hộ chung cư. Các dự án của Công ty gần như không được triển khai thêm trong năm do không tìm được nguồn tiền. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc bán một số các tài sản, dự án hiện có và vay vốn ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể bán được một số các tài sản, dự án và vay được tiền ngân hàng trong năm 2015 và các năm tiếp theo để đáp ứng nhu cầu vốn tiếp tục triển khai các dự án, đảm bảo dòng tiền thanh toán các khoản công nợ đến hạn. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Những thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho các quy định trong phần XIII của Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng các thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất trong tương lai của Công ty.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. 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 (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) 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. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	2014
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng năm năm.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác. Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***5. PHÂN LOẠI LẠI VÀ ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÁT HÀNH**

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phân loại lại và điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013. Ảnh hưởng của các điều chỉnh như sau:

Phân loại lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất đã phát hành**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

	31/12/2013		31/12/2013
	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
	VND	VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	(6.720.000.000)	(6.720.000.000)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(37.974.123.709)	6.720.000.000	(31.254.123.709)
Chi phí trả trước dài hạn	44.703.132.053	(34.763.150.828)	9.939.981.225
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ ngắn hạn			
Người mua trả tiền trước (i)	3.526.588.520	214.120.675.958	217.647.264.478
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	11.203.912.001	625.779.206	11.829.691.207
Nợ dài hạn			
Dự phòng phải trả dài hạn	79.950.677.075	(34.763.150.828)	45.187.526.247
Doanh thu chưa thực hiện	214.746.455.164	(214.746.455.164)	-

Điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất đã phát hành**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

	31/12/2013		31/12/2013
	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh hồi tố	Sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Hàng tồn kho	269.374.418.493	206.904.685	269.581.323.178
Trả trước cho người bán	298.013.002.048	(260.000.000)	297.753.002.048
NỢ PHẢI TRẢ			
Người mua trả tiền trước (i)	217.647.264.478	(3.595.406.696)	214.051.857.782
Chi phí phải trả	56.425.714.729	1.787.214.687	58.212.929.416
NGUỒN VỐN			
Vốn chủ sở hữu			
Lỗi lũy kế	(181.127.508.558)	1.755.096.694	(179.372.411.864)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***5. PHÂN LOẠI LẠI VÀ ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÁTHÀNH (Tiếp theo)****Điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất đã phát hành (Tiếp theo)****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

	2013		2013
	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh hồi tố	Sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.400.822.234	3.595.406.696	8.996.228.930
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	5.935.802.345	3.567.165.570	9.502.967.915
Chi phí tài chính	31.687.068.306	(1.986.855.568)	29.700.212.738
Chi phí lãi vay	4.704.453.581	(1.986.855.568)	2.717.598.013
Lỗ sau thuế TNDN	187.197.772.191	(2.015.096.694)	185.182.675.497

- (i) Chỉ tiêu này được phân loại lại và điều chỉnh hồi tố. Số liệu sau phân loại lại và điều chỉnh hồi tố cuối cùng để phản ánh số liệu so sánh được phản ánh trên bảng cân đối kế toán là 214.051.857.782 đồng.

6. TIỀN

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền mặt	730.548.613	373.290.773
Tiền gửi ngân hàng	1.196.840.008	885.025.671
	1.927.388.621	1.258.316.444

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác	13.440.000.000	13.440.000.000
	13.440.000.000	13.440.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	-	(6.720.000.000)
	-	6.720.000.000

Đầu tư tài chính ngắn hạn phản ánh khoản tiền cho ông Nguyễn Thế Giang vay theo Hợp đồng số 02/HĐVV-PVPL/2009 ngày 08 tháng 9 năm 2009. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, ông Giang chưa trả được số gốc vay ban đầu và phần lãi vay với số tiền khoảng 1,3 tỷ đồng đang được ghi nhận trên khoản mục phải thu khác (như trình bày tại Thuyết minh số 9).

(*) Căn cứ vào Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty còn nợ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tiền thi công công trình Chung cư B1 Trường Sa với số tiền lớn hơn số tiền mà ông Nguyễn Thế Giang đang nợ Công ty. Theo biên bản xác nhận này, các bên đã đồng ý bù trừ công nợ, do đó, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, Công ty quyết định hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đã trích lập đối với khoản cho ông Nguyễn Thế Giang vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)	248.210.031.025	248.210.031.025
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (ii)	19.433.711.142	22.822.298.733
Công ty Cổ phần Bất động sản VN (iii)	-	11.221.201.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iii)	-	4.263.887.026
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	2.347.350.629	2.347.350.629
Ban Quản lý Dự án Phía Nam (iv)	2.911.620.733	2.911.620.733
Công ty TNHH Kiến trúc Jina	983.888.640	983.888.640
Các đối tượng khác	2.597.193.317	4.992.724.062
	276.483.795.486	297.753.002.048

- (i) Phản ánh khoản đóng tiền theo tiến độ mua 139 căn hộ chung cư PetroVietnam Landmark tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam chưa thống nhất về khoản lãi phạt chậm trả do chậm bàn giao nhà với số tiền là 29.509.312.449 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 37). Số tiền này đã được Công ty ghi nhận vào thu nhập khác trong năm 2012 và ghi nhận tăng giá trị trả trước cho người bán. Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi khoản lãi phạt chậm trả này cũng như khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai và thực hiện trích lập dự phòng (nếu có) đối với khoản này.
- (ii) Thể hiện khoản tạm ứng thi công cho Công trình Chung cư B1 Trường Sa theo Hợp đồng kinh tế số 43/2009/HĐXD/PVPL-PVPLC.
- (iii) Các khoản này được phân loại sang các khoản phải thu khác (như trình bày tại Thuyết minh số 9).
- (iv) Khoản trả trước cho người bán của Ban Quản lý dự án phía Nam đã tồn đọng lâu ngày. Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi khoản tạm ứng cũng như khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai và thực hiện trích lập dự phòng (nếu có) đối với các khoản trả trước cho người bán này.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Ban chuẩn bị Dự án Tây Hà Nội (i)	11.400.000.000	11.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản VN (ii)	11.221.201.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (iii)	4.263.887.026	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (iv)	3.388.587.591	-
Công ty Cổ phần Trí Tuệ Việt (v)	2.400.000.000	2.400.000.000
Công ty TNHH Khang Trang	1.801.100.000	1.801.100.000
Ông Nguyễn Thế Giang (vi)	1.305.275.904	1.305.275.904
Ông Nguyễn Duy Trinh (vii)	1.073.850.000	1.073.850.000
Các đối tượng khác	14.381.363.657	11.433.184.697
	51.235.265.378	29.413.410.601

- (i) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010, chủ yếu bao gồm khoản 11,2 tỷ đồng là số tiền Công ty nộp vào Kho bạc Nhà nước Thành phố Hà Nội ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng để được sự chấp thuận của UBND Thành phố Hà Nội về việc triển khai dự án CV4.4 theo Công văn số 761/UBND-XD ngày 01 tháng 02 năm 2010. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang tiếp tục triển khai dự án này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

- (ii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m² sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản VN (VN Land) để làm sàn Giao dịch Bất động sản. Công ty đã chuyển cho VN Land số tiền khoảng 11,2 tỷ đồng này. Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản phải thu này. Theo biên bản hợp ngày 28 tháng 01 năm 2015, Công ty và VN Land thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng thuê này, VN Land sẽ hoàn trả 100% số tiền Công ty đã thanh toán cho VN Land. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, hai bên đang trong quá trình thống nhất thời hạn/tiến độ hoàn trả khoản tiền 11,2 tỷ này và đang trong quá trình đàm phán, ký kết biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập dự phòng với giá trị 50% trong năm 2014.
- (iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư PetroVietnam Landmark và ủy quyền cho HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư HTP đã thu được tiền với phần phí môi giới HTP được hưởng từ việc phân phối thành công. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi khoản này với giá trị 100%.
- (iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoảng 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu, do đó, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này.
- (v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17 tháng 12 năm 2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào kho bạc Nhà nước Thành phố Hà Nội với số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng (như trình bày ở mục (i) Thuyết minh này) trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang tiếp tục triển khai dự án này.
- (vi) Khoản phải thu phản ánh phần tiền lãi đối với khoản cho ông Nguyễn Thế Giang vay. Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đã thực hiện hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đối với khoản cho ông Nguyễn Thế Giang vay. Tuy nhiên, trong Biên bản hợp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, các bên chưa thống nhất được mức tính lãi phạt đối với khoản vay và các khoản phải trả quá hạn. Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với khoản phải thu này.
- (vii) Khoản phải thu đối với nhân viên đã nghỉ việc ở Công ty từ trước thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013. Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng đầy đủ đối với các khoản phải thu này do đang trong quá trình liên lạc với nhân viên này để thống nhất nghĩa vụ đối với các khoản phải thu.

10. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	24.007.672	115.605.100
Hàng hóa	43.162.942	166.305.388
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	271.011.135.182	269.299.412.690
	<u>271.078.305.796</u>	<u>269.581.323.178</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>271.078.305.796</u>	<u>269.581.323.178</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***10. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phản ánh chi phí các dự án đang xây dựng dở dang. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chi tiết theo các dự án như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Dự án Linh Tây, Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (i)	170.372.112.685	170.116.102.403
Dự án Khu nhà ở phường Trường Thạnh, quận 9 (ii)	74.448.221.844	72.523.333.509
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao, văn phòng CV4.4 (iii)	25.847.008.777	25.302.259.511
Dự án khu công viên cây xanh CV2.2	-	1.034.102.936
Các công trình khác	343.791.876	323.614.331
	271.011.135.182	269.299.412.690

- (i) Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng thuộc Lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt đầu tư từ năm 2009 theo Quyết định số 235A/PVPL/QĐ-HĐQT, tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 535 tỷ đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Dự án đã cơ bản hoàn thiện được các hạng mục móng và tầng hầm. Ngày 23 tháng 01 năm 2013, Dự án bị dừng triển khai theo Quyết định số 08/QĐ-PVL, Hội đồng Quản trị Công ty cũng đã ra Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT (Nghị quyết 03) về việc thông qua đấu giá Dự án này với mức giá khởi điểm là 51 tỷ đồng. Ngày 11 tháng 8 năm 2014, Hội đồng Quản trị Công ty ra Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT thống nhất dừng Nghị quyết 03 và tiếp tục triển khai Dự án. Công ty đã thế chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án này cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai (như trình bày tại Thuyết minh số 20).
- (ii) Dự án “Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh” bao gồm 70 tỷ đồng là giá trị quyền sử dụng đất tại số 159A Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh được hình thành từ việc góp vốn bằng tài sản của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí - Công ty mẹ. Phần còn lại là chi phí chuẩn bị Dự án. Dự án chưa đi vào giai đoạn xây dựng hạ tầng. Công ty đang huy động các nguồn vốn để triển khai tiếp dự án này.
- (iii) Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV4.4 được thực hiện từ năm 2010. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Sở Quy hoạch Kiến trúc đã chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Dự án xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần lô đất ký hiệu CV4.4 tại Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm. Công ty đang huy động các nguồn vốn để triển khai tiếp Dự án này.
- (**) Công ty chưa thực hiện đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho do vẫn đang trong quá trình đánh giá các chi phí ước tính để hoàn thiện các dự án cũng như các chi phí cần thiết cho việc tiêu thụ. Mặt khác, việc xác định giá bán đối với các dự án này tại thời điểm hiện tại khá khó khăn do thị trường Bất động sản không ổn định.

11. THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG ĐƯỢC KHẤU TRỪ

Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ chủ yếu phát sinh từ việc triển khai các chi phí đầu vào liên quan đến dự án Linh Tây, dự án CV4.4, dự án “Khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh” chưa có doanh thu và phần chênh lệch thuế GTGT đầu ra, đầu vào của việc mua và bán 139 căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang tiến hành các thủ tục để hoàn các khoản thuế giá trị gia tăng đầu vào này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tạm ứng	9.668.250.995	12.787.763.040
	9.668.250.995	12.787.763.040

Chi tiết các khoản tạm ứng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Ông Nguyễn Văn Dũng (i)	3.529.061.000	3.529.061.000
Ông Nguyễn Văn Quyết (i)	2.178.778.985	2.178.778.985
Ông Đinh Ngọc Bình (i)	945.081.564	945.081.564
Ông Trần Việt Hùng (ii)	-	1.059.398.420
Ông Nguyễn Thế Hưng (ii)	-	1.489.916.210
Đối tượng khác	3.015.329.446	3.585.526.861
	9.668.250.995	12.787.763.040

- (i) Thể hiện các khoản tạm ứng đối với cán bộ, nhân viên vẫn đang làm việc tại Công ty. Toàn bộ các khoản tạm ứng này phát sinh trong thời kỳ từ năm 2010 đến năm 2013. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục để các cán bộ, nhân viên này hoàn tiền tạm ứng hoặc nộp tiền trả lại Công ty. Theo đó, chưa có khoản dự phòng nào được trích lập tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014.
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng đối với các cá nhân đã nghỉ việc, Công ty đã phân loại các khoản tạm ứng này sang các khoản phải thu khác và trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị 100% khoản phải thu.

13. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu dài hạn khác		
Hợp tác xây dựng, khai thác Tòa nhà Văn phòng PetroVietnam Landmark	43.629.095.303	43.629.095.303
	43.629.095.303	43.629.095.303

Phải thu dài hạn khác thể hiện khoản góp vốn đầu tư hợp tác xây dựng, khai thác Dự án Tòa nhà Văn phòng PetroVietnam Landmark với Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam - PVC Land theo Hợp đồng số 78/HĐHTĐT/PVPL-PVPLS. Hiện tại, khối văn phòng đang tạm dừng không triển khai do thị trường khó khăn và chủ trương chung của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Hai bên đã có biên bản hợp số 15/BB-PVC Land ngày 12 tháng 5 năm 2014, có nêu rõ về việc sẽ chấm dứt hợp đồng này, giá trị phải thu sẽ được đối trừ với các khoản công nợ Công ty phải trả PVC Land.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 31/12/2013	33.261.597.700	686.036.360	3.699.375.254	882.292.928	38.529.302.242
Phân loại lại (i)	(468.464.141)	(686.036.360)	(157.029.455)	1.311.529.956	-
Tại ngày 01/01/2014 (i)	32.793.133.559	-	3.542.345.799	2.193.822.884	38.529.302.242
Giảm khác	-	-	-	(586.435.004)	(586.435.004)
Tại ngày 31/12/2014	32.793.133.559	-	3.542.345.799	1.607.387.880	37.942.867.238
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 31/12/2013	5.625.561.064	257.368.450	2.536.675.097	1.451.092.102	9.870.696.713
Phân loại lại (i)	95.381.639	(257.368.450)	(164.517.053)	326.503.864	-
Tại ngày 01/01/2014 (i)	5.720.942.703	-	2.372.158.044	1.777.595.966	9.870.696.713
Khấu hao trong năm	1.304.440.056	-	480.212.707	182.745.179	1.967.397.942
Giảm khác	-	-	-	(556.274.096)	(556.274.096)
Tại ngày 31/12/2014	7.025.382.759	-	2.852.370.751	1.404.067.049	11.281.820.559
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2014	25.767.750.800	-	689.975.048	203.320.831	26.661.046.679
Tại ngày 31/12/2013 (Sau phân loại lại)	27.072.190.856	-	1.170.187.755	416.226.918	28.658.605.529

(i) Công ty đã phân loại lại các tiểu mục này nhằm đảm bảo số dư đầu kỳ của nguyên giá và khấu hao các tiểu mục khớp đúng với bảng theo dõi chi tiết tài sản cố định.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 với giá trị là 1.079.600.814 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 726.815.219 đồng).

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Thông tin chi tiết về Công ty con duy nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Giá trị vốn góp tại ngày 31/12/2014 VND	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	116.112.500.000	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, Xây lắp các loại nhà, công trình.
Tổng cộng		116.112.500.000			

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	114.496.786.168	114.496.786.168
Lỗi lũy kế từ công ty liên kết	(3.111.149)	(3.111.149)
	114.493.675.019	114.493.675.019

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Giá trị vốn góp tại ngày 31/12/2014 VND	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông	Hà Nội	114.496.786.168	47%	47%	Xây dựng công nghiệp, giao thông, đầu tư và phát triển nhà
Tổng cộng		114.496.786.168			

17. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đầu tư dài hạn khác	31/12/2014 VND	Tỷ lệ phần sở hữu %	31/12/2013 VND	Tỷ lệ phần sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lăng Cô	1.600.000.000	9%	1.600.000.000	9%
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam	24.400.000.000	10%	24.400.000.000	10%
	26.000.000.000		26.000.000.000	

18. DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lăng Cô	133.770.415	133.770.415
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam	15.486.858.530	15.013.565.095
	15.620.628.945	15.147.335.510

Công ty đã đánh giá giá trị bị tổn thất của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Với những đơn vị chưa lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 hoặc báo cáo tài chính chưa được kiểm toán, Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính của năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của các đơn vị này để đánh giá dự phòng tổn thất cần trích lập (nếu có). Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư này đã được lập trên cơ sở thận trọng và đầy đủ nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tòa nhà C.E.O	7.390.106.557	8.797.745.902
Chi phí trả trước khác	304.725.668	1.142.235.323
	<u>7.694.832.225</u>	<u>9.939.981.225</u>

20. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	24.269.226.932	24.769.226.932
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai (i)	24.269.226.932	24.569.226.932
- Vay cá nhân	-	200.000.000
	<u>24.269.226.932</u>	<u>24.769.226.932</u>

- (i) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai (Vietinbank Hoàng Mai) theo Hợp đồng tín dụng số 2010/HĐTĐ ngày 08 tháng 11 năm 2010. Lãi suất là lãi suất thả nổi bằng lãi tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau cộng biên độ 5%/năm. Lãi suất tại thời điểm vay là 19%. Thời hạn vay là 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, thành phố Hồ Chí Minh (như trình bày tại Thuyết minh số 10). Khoản vay này đã quá hạn từ ngày 08 tháng 11 năm 2011. Công ty đã tạm tính tiền lãi đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 (bao gồm cả lãi quá hạn) là 7.045.834.258 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 24). Ngày 26 tháng 12 năm 2014, Vietinbank Hoàng Mai đã có Công văn số 1047/CV-NHHM13 về việc thông báo kết quả giảm miễn lãi, theo đó Vietinbank Hoàng Mai đồng ý miễn giảm có điều kiện lãi trong hạn và quá hạn, các khoản phạt cộng dồn đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho Công ty khi đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 Công ty trả xong toàn bộ nợ gốc cho Vietinbank Hoàng Mai. Ngày 16 tháng 01 năm 2015, Vietinbank Hoàng Mai đã có Công văn số 41/CV-CNHM13 về việc gia hạn thời hạn miễn lãi, theo đó Vietinbank Hoàng Mai đồng ý gia hạn thanh toán nợ gốc cho Công ty đến ngày 30 tháng 3 năm 2015. Ngày 16 tháng 01 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê với Vietinbank - Hội sở chính, theo đó khách sạn Quỳnh Lưu được chuyển nhượng cho Vietinbank - Hội sở chính với giá chuyển nhượng là 28,6 tỷ đồng. Ngày 05 tháng 02 năm 2015 và ngày 27 tháng 3 năm 2015, Công ty đã chuyển tiền thanh toán toàn bộ nợ gốc cho Vietinbank Hoàng Mai với số tiền lần lượt là 21.269.226.932 đồng và 3.000.000.000 đồng.

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	67.933.972.603	54.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (ii)	8.992.385.326	8.992.385.326
Công ty Cổ phần Đầu tư CEO	1.280.434.179	988.849.502
Các đối tượng khác	22.653.179.670	27.349.847.359
	<u>100.859.971.778</u>	<u>91.331.082.187</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN (Tiếp theo)

- (i) Khoản phải trả liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục số 01 ngày 17 tháng 6 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản lãi trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện Dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 24). Đối với khoản tiền lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, VPI đồng ý điều chỉnh mức lãi trả chậm từ mức 14% về mức 0% căn cứ vào biên bản thỏa thuận số 248/2014/PVL-VPI về việc Xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI.
- (ii) Khoản phải trả liên quan đến việc thi công hạng mục móng tầng hầm dự án Linh Tây theo Hợp đồng số 95/2010.

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Chủ yếu phản ánh số tiền khách hàng mua chung cư đóng tiền theo tiến độ đối với dự án PetroVietnam Landmark và dự án Linh Tây (PetroVietnam Greenhouse).

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Thuế phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	924.492	924.492
Thuế thu nhập cá nhân	3.309.548	3.309.548
Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN)	6.292.538.584	6.292.538.584
Thuế TNDN nộp thay nhà thầu nước ngoài	305.869.085	305.869.085
	<u>6.602.641.709</u>	<u>6.602.641.709</u>
Thuế phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	19.607.756	-
Thuế thu nhập cá nhân	108.887.342	194.971.057
	<u>128.495.098</u>	<u>194.971.057</u>

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	33.026.068.914	28.915.894.119
Trích trước chi phí lãi phạt chậm trả Viện Dầu khí Việt Nam (ii)	-	18.253.972.603
Trích trước chi phí lãi vay VietinBank (iii)	7.045.834.258	7.045.834.258
Trích trước chi phí công trình Linh Tây	3.774.070.255	3.774.070.255
Chi phí phải trả khác	250.274.545	223.158.181
	<u>44.096.247.972</u>	<u>58.212.929.416</u>

- (i) Trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa phản ánh khoản trích giá vốn theo doanh thu đảm bảo tỷ lệ lãi gộp theo các hợp đồng đã ký với chủ đầu tư và nhà thầu phụ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ (Tiếp theo)

- (ii) Khoản trích chi phí lãi do chậm trả liên quan đến khoản phải trả Viện Dầu khí Việt Nam (như đã trình bày tại Thuyết minh số 21).
- (iii) Khoản trích lãi vay phải trả đối với khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai (như đã trình bày tại Thuyết minh số 20).

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	6.353.320.000	5.853.320.000
Công ty Cổ phần Bất động sản VN	1.867.066.106	1.867.066.106
Đối tượng khác	4.179.074.195	4.109.305.101
	12.399.460.301	11.829.691.207

26. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Khoản công nợ phải trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land) phát sinh từ việc góp vốn thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVCLAND về việc "Hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh". Theo đó, PVC Land đã góp cho Công ty số tiền là 64 tỷ đồng.

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao 139 căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được tính căn cứ trên chênh lệch giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lỗ lũy kế	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2013	500.000.000.000	7.456.876.715	5.219.036.040	6.372.747.113	519.048.659.868
(Lỗ) trong năm và các điều chỉnh khác	-	-	-	(185.745.158.977)	(185.745.158.977)
Tại ngày 01/01/2014	500.000.000.000	7.456.876.715	5.219.036.040	(179.372.411.864)	333.303.500.891
Lãi trong năm	-	-	-	4.045.640.391	4.045.640.391
Tại ngày 31/12/2014	500.000.000.000	7.456.876.715	5.219.036.040	(175.326.771.473)	337.349.141.282

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty đều là 500.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**Vốn điều lệ và vốn đầu tư (Tiếp theo)**

	Vốn đã góp tại ngày			
	31/12/2014		31/12/2013	
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	40.000.000.000	8,00%	70.000.000.000	14,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land	30.000.000.000	6,00%	-	0,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	19.640.000.000	3,93%	19.640.000.000	3,93%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	-	0,00%	30.760.000.000	6,15%
Các cổ đông khác	410.360.000.000	82,07%	379.600.000.000	75,92%
	500.000.000.000	100%	500.000.000.000	100%

Cổ phiếu

	31/12/2014	31/12/2013
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

29. DOANH THU THUẬN VỀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2014	2013
	VND	VND
Tổng doanh thu cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.903.520.911	8.996.228.930
	7.903.520.911	8.996.228.930
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	14.700.000	9.323.077
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.888.820.911	8.986.905.853

30. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2014	2013
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.458.059.323	9.502.967.915
	9.458.059.323	9.502.967.915

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2014	2013
	VND	VND
(Hoàn nhập)/Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư (*)	(6.246.706.565)	8.728.642.122
Chi phí lãi vay	-	2.717.598.013
Lãi phạt chậm trả (**)	(4.320.000.000)	18.253.972.603
	(10.566.706.565)	29.700.212.738

(*) Bao gồm khoản hoàn nhập 6,72 tỷ đồng dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn như trình bày tại Thuyết minh số 7.

(**) Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và số 24, ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Đối với khoản tiền lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, VPI đồng ý điều chỉnh mức lãi trả chậm từ mức 14% về mức 0% căn cứ vào biên bản thỏa thuận số 248/2014/PVL-VPI về việc Xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI. Theo đó, Công ty đã ghi giảm chi phí lãi vay tương ứng với số tiền là 4.320.000.000 đồng.

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2014	2013
	VND	VND
Chi phí lương	2.727.863.051	6.627.068.611
Chi phí vật liệu quản lý	20.725.417	59.052.333
Chi phí đồ dùng văn phòng	206.367.452	144.828.674
Chi phí khấu hao	1.025.385.462	768.165.477
Thuế, phí, lệ phí	152.904.784	28.562.299
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.115.613.058	6.121.671.331
Chi phí khác bằng tiền	424.892.523	910.962.717
Chi phí dự phòng (*)	(5.740.653.808)	117.924.800.784
Phân bổ lợi thế thương mại	4.611.250.000	4.611.250.000
	7.544.347.939	137.196.362.226

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 7, căn cứ vào Biên bản hợp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty đã hoàn nhập trích lập dự phòng đầu tư ngắn hạn đối với khoản cho ông Nguyễn Thế Giang vay với số tiền 6.720.000.000 đồng thời hoàn nhập dự phòng khoản phải thu ông Nguyễn Thế Giang với số tiền là 1.801.100.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2014	2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.421.340.956	1.627.529.536
Chi phí nhân công	3.560.150.122	6.627.068.611
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.989.397.938	2.661.896.222
Chi phí dự phòng	(5.740.653.808)	117.924.800.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.878.593.808	6.335.671.331
Chi phí khác bằng tiền	1.043.076.671	1.160.680.016
	9.151.905.687	136.337.646.500

34. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Đơn vị	2014	2013
Lợi nhuận/(Lỗ) để tính lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	VND	4.045.640.391	(185.182.675.497)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	Cổ phiếu	50.000.000	50.000.000
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	VND	81	(3.704)
Mệnh giá trên mỗi cổ phiếu	VND	10.000	10.000

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý 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 ngắn hạn như đã trình bày tại Thuyết minh số 20 trừ đi tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ trừ lỗ lũy kế).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Các khoản vay	24.269.226.932	24.769.226.932
Trừ: Tiền	1.927.388.621	1.258.316.444
Nợ thuần	22.341.838.311	23.510.910.488
Vốn chủ sở hữu	337.349.141.282	333.303.500.891
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,07	0,07

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Các 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 và 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 số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ tại ngày	
	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	1.927.388.621	1.258.316.444
Phải thu khách hàng và phải thu khác	73.162.052.076	61.493.916.157
Đầu tư tài chính	23.819.371.055	17.572.664.490
Tổng cộng	98.908.811.752	80.324.897.091
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	24.269.226.932	24.769.226.932
Phải trả người bán và phải trả khác	176.609.751.201	166.575.990.595
Chi phí phải trả	44.096.247.972	58.212.929.416
Tổng cộng	244.975.226.105	249.558.146.943

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) 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 210 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

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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 và rủi ro thanh khoản.

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*Độ nhạy của lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/(giảm) 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và lỗ trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ bị ảnh hưởng với số tiền tương ứng như sau:

	Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận/(lỗ) trước thuế
		VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014		
VND	200	(485.384.539)
VND	(200)	485.384.539
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VND	200	491.384.539
VND	(200)	(491.384.539)

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

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 tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng

Quản lý 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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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 cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍTầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)***

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. 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.

31/12/2014	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tiền	1.927.388.621	-	1.927.388.621
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.532.956.773	43.629.095.303	73.162.052.076
Đầu tư tài chính	13.440.000.000	10.379.371.055	23.819.371.055
	44.900.345.394	54.008.466.358	98.908.811.752
Phải trả người bán và phải trả khác	112.609.751.201	64.000.000.000	176.609.751.201
Chi phí phải trả	44.096.247.972	-	44.096.247.972
Các khoản vay	24.269.226.932	-	24.269.226.932
	180.975.226.105	64.000.000.000	244.975.226.105
Chênh lệch thanh khoản thuần	(136.074.880.711)	(9.991.533.642)	(146.066.414.353)
31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tiền	1.258.316.444	-	1.258.316.444
Phải thu khách hàng và phải thu khác	17.864.820.854	43.629.095.303	61.493.916.157
Đầu tư tài chính	6.720.000.000	10.852.664.490	17.572.664.490
	25.843.137.298	54.481.759.793	80.324.897.091
Phải trả người bán và phải trả khác	102.575.990.595	64.000.000.000	166.575.990.595
Chi phí phải trả	58.212.929.416	-	58.212.929.416
Các khoản vay	24.769.226.932	-	24.769.226.932
	185.558.146.943	64.000.000.000	249.558.146.943
Chênh lệch thanh khoản thuần	(159.715.009.645)	(9.518.240.207)	(169.233.249.852)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty có 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. Kế hoạch tăng cường khả năng thanh khoản được trình bày tại Thuyết minh số 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan chủ yếu trong năm

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Đinh Ngọc Bình	Tổng Giám đốc
Viện Dầu khí Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Cổ đông

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Phải thu khác		
Ông Đinh Ngọc Bình - Tổng Giám đốc	150.000.000	150.000.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	128.976.667	128.976.667
Phải trả người bán		
Viện Dầu khí Việt Nam	67.933.972.603	54.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.011.027.781	615.000.000

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	318.817.325	226.523.946

Các khoản tạm ứng của Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Ông Nguyễn Văn Dũng - Chủ tịch HĐQT	3.529.061.000	3.529.061.000
Ông Đinh Ngọc Bình - Tổng Giám đốc	945.081.564	945.081.564

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***37. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Ngày 08 tháng 4 năm 2011, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Hưng Thịnh Phát) ký Hợp đồng số 110/2011/HĐTTMG-PVL về việc phân phối độc quyền các căn hộ dự án PetroVietnam Landmark tại phường An Phú, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21 tháng 9 năm 2011, Công ty phát hành văn bản số 854/CV-PVL về việc yêu cầu Hưng Thịnh Phát tạm dừng hoạt động bán hàng để Công ty điều chỉnh phương án kinh doanh của doanh nghiệp. Vì vậy, Hưng Thịnh Phát đã gửi đơn kiện Công ty với lý do Công ty chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. Hưng Thịnh Phát yêu cầu Công ty bồi thường vi phạm hợp đồng với số tiền là khoảng 19,2 tỷ đồng. Ngày 18 tháng 3 năm 2014, Tòa án Nhân dân huyện Từ Liêm (nay là Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm) đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại số 08/2014/QĐST-KDTM (Quyết định 08) với lý do nguyên đơn là Hưng Thịnh Phát đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có đơn xin giải quyết vắng mặt hay không chứng minh được sự kiện bất khả kháng. Ngày 18 tháng 11 năm 2014, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 85/2014/QĐ-PT chấp nhận việc kháng cáo của Hưng Thịnh Phát và hủy Quyết định 08. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình chuẩn bị các tài liệu, thủ tục pháp lý cho phiên xét xử phúc thẩm với Hưng Thịnh Phát.

Trong năm, một số cá nhân là khách hàng mua căn hộ chung cư thuộc dự án Linh Tây (PetroVietnam GreenHouse) và dự án PetroVietnam Landmark do Công ty là chủ đầu tư hoặc là bên phân phối có đơn khiếu kiện liên quan đến việc yêu cầu Công ty hủy hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hoàn trả số tiền đã đóng theo tiến độ cũng như giá trị lãi phạt chậm bàn giao nhà. Công ty đã tiến hành hòa giải, thanh lý hợp đồng và chấp nhận trả lại tiền đã nhận đối với một số khách hàng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang tiếp tục hòa giải đối với khiếu kiện của một số khách hàng khác để xác định trách nhiệm của các bên. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

38. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Ngày 09 tháng 02 năm 2015, Viện kiểm sát Nhân dân tối cao đã có Thông báo số 437/VKSTC – V2 về việc thông báo truy tố đối với bị can Hoàng Ngọc Sáu, nguyên Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí ra trước Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”.

Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land) chưa có sự thống nhất liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ số 96/HĐ/PVC Land - PVL (Hợp đồng 96). Ngày 12 tháng 5 năm 2014, PVC Land và Công ty có biên bản hợp liên quan đến việc “tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc hợp tác đầu tư các dự án giữa PVC Land và Công ty”. Theo đó, hai bên cùng thống nhất về số tiền Công ty đã đóng theo tiến độ cho PVC Land ngoại trừ khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ của Hợp đồng 96 nêu trên mà Công ty phạt PVC Land với giá trị 29,5 tỷ đồng. Công ty đã ghi nhận khoản phạt này vào thu nhập khác và trả trước cho người bán từ năm 2012. Hai bên thống nhất sẽ rà soát để tính toán cụ thể số tiền này theo đúng quy định của Hợp đồng 96 và pháp luật hiện hành, làm căn cứ cho các bên thực hiện. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ sự kiện này.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 17 tháng 5 năm 2014 đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với các vấn đề: chưa xác nhận đầy đủ công nợ phải thu, phải trả và các khoản tạm ứng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013; ghi nhận khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao căn hộ tại khu chung cư PetroVietnam Landmark theo các hợp đồng mua bán căn hộ với giá trị là 79,9 tỷ đồng; trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú - Lãng Cô dựa trên báo cáo tài chính năm 2012 do chưa thu thập được báo cáo tài chính năm 2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ

Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***39. SỰ KIẾN SAU NGÀY KHÓA SỔ**

Ngày 01 tháng 12 năm 2014, Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai đã có Biên bản làm việc thống nhất rằng Ngân hàng sẽ miễn toàn bộ lãi trong hạn, quá hạn và các khoản phạt cộng dồn đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 khi tính đến ngày này Công ty trả xong toàn bộ nợ gốc cho Vietinbank Hoàng Mai. Công ty sẽ trả nợ cho Vietinbank Hoàng Mai bằng cách bán Trung tâm Thương mại và Khách sạn Quỳnh Lưu Plaza (Khách sạn Quỳnh Lưu), Nghệ An cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Hội sở chính (Vietinbank Hội sở chính). Tuy nhiên đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty vẫn chưa làm xong thủ tục để chuyển nhượng Khách sạn Quỳnh Lưu cho Vietinbank Hội sở chính và chưa thanh toán nợ gốc cho Vietinbank - Chi nhánh Hoàng Mai. Ngày 16 tháng 01 năm 2015, Vietinbank Hoàng Mai đã có Công văn số 41/CV-CNHM13 đồng ý gia hạn thanh toán nợ gốc cho Công ty đến ngày 30 tháng 3 năm 2015. Ngày 16 tháng 01 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê với Vietinbank - Hội sở chính, theo đó Khách sạn Quỳnh Lưu được chuyển nhượng cho Vietinbank - Hội sở chính với giá chuyển nhượng là 28,6 tỷ đồng. Ngày 05 tháng 02 năm 2015 và ngày 27 tháng 3 năm 2015, Công ty đã chuyển tiền thanh toán toàn bộ nợ gốc cho Vietinbank Hoàng Mai với số tiền lần lượt là 21.269.226.932 đồng và 3.000.000.000 đồng.

Ngày 28 tháng 01 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản VN (VN Land) đã hợp về Hợp đồng thuê số 28/2010/HĐT (Hợp đồng 28) ký năm 2010 giữa Công ty và VN Land, theo đó, 2 bên cùng thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng 28, VN Land sẽ hoàn trả 100% số tiền Công ty đã thanh toán cho VN Land. Tuy nhiên, hai bên chưa thống nhất được tiến độ hoàn trả tiền. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, hai bên đang trong quá đàm phán, ký kết biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán.

Một số số liệu đầu kỳ đã được phân loại lại và điều chỉnh hồi tố như trình bày tại Thuyết minh số 5.



Trần Khánh Toàn
Người lập biểu

Ngày 30 tháng 3 năm 2015



Nguyễn Xuân Việt
Kế toán trưởng



Đình Ngọc Bình
Tổng Giám đốc