

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

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

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2
Tầng 17, 249A Thụy Khuê, quận Tây Hồ
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BÀNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 Tôn Thiện Việt	Chủ tịch
Ông Lê Thanh Tùng	Ủy viên thường trực
Ông Vũ Thành Lê	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 8 năm 2012)
Ông Nguyễn Đức Dân	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012)
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012)
Ông Trần Tùng Linh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 23 tháng 8 năm 2012)
Ông Ân Thanh Sơn	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Phan Xuân Thắng	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

J112500
DONG TY
THIEN HUU
LOITTE
T NAM
1 - TP. H

Số: 86 /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2013, từ trang 4 đến trang 25. Báo cáo tài chính 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tại trang 1, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Ngoài trừ vấn đề được trình bày trong đoạn dưới đây, chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Hạn chế phạm vi kiểm toán

Như trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản mục "Các khoản phải thu khác" tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 05 tháng 01 năm 2011, ngày 18 tháng 02 năm 2011 và các biên bản xác định nghĩa vụ công nợ ký ngày 20 tháng 12 năm 2012. Theo đó, tổng số tiền phải thu (bao gồm cả gốc và lãi) từ các hợp đồng ủy thác đầu tư đã quá hạn nhưng đối tác không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 53.926.219.796 VND. Công ty đã thu hồi tài sản bảo đảm là bất động sản tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với giá trị được hai bên thống nhất theo Chứng thư định giá số 289.1/12/CT-VVFC/CNMN ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam - Chi nhánh Miền Nam là 26.277.319.000 VND. Đối với phần phải thu còn lại với giá trị 27.648.900.796 VND, đối tác cam kết sẽ thanh toán và bổ sung tài sản bảo đảm. Ban Tổng Giám đốc cũng đã đánh giá về khả năng trả nợ của đối tác và quyết định cho gia hạn đến hết tháng 8 năm 2013, do đó, không trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Chúng tôi không thu thập được các thông tin để đánh giá khả năng trả nợ cũng như như bằng chứng về việc bổ sung tài sản bảo đảm của đối tác để xác định khả năng thu hồi khoản phải thu còn lại nói trên.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, báo cáo tài chính 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 2012 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính tới vấn đề sau:

Như trình bày tại Thuyết minh số 13 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, khoản mục "Bất động sản đầu tư" tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 thể hiện quyền sử dụng đất tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, có được từ việc thanh lý Hợp đồng quản lý bất động sản số 03/QLBĐS/PV2-LVT. Theo biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2012, Công ty được nhận chuyển nhượng bất động sản trên do hết thời hạn của hợp đồng quản lý bất động sản nhưng phía đối tác chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty. Theo đó, giá mua của bất động sản được xác định bằng số tiền đặt cọc phải thu là 28,6 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định đây là thỏa thuận ngang giá và giá trị hợp lý của bất động sản tại ngày mua cũng như tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 không có khác biệt đáng kể so với giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư phải thu khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty bao gồm khoảng 43 tỷ VND là số dư phải thu của hai khách hàng đã quá hạn thanh toán và có bảo lãnh của ngân hàng. Công ty đã khởi kiện yêu cầu phía ngân hàng bảo lãnh phải thanh toán toàn bộ số tiền này và Công ty đã thắng một vụ kiện ở cấp sơ thẩm. Công ty cũng đã tham khảo ý kiến của luật sư, đánh giá tính hợp pháp, căn cứ thu hồi nợ và tin tưởng chắc chắn sẽ thu được các khoản công nợ này. Vì vậy, Công ty xác định không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.



Khúc Thị Lan Anh
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số D.0036/KTV

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



Trần Quang Huy
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1675/KTV

BẢNG CÂN ĐỒI KÉ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
A. TÀI SẢN NGÁN HẠN $(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)$	100		169.390.131.972	375.389.911.231
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	5.327.159.387	45.932.248.305
1. Tiền	111		1.327.159.387	1.032.248.305
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	44.900.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	16.360.080.784	176.860.119.398
1. Đầu tư ngắn hạn	121		16.661.028.407	181.468.446.954
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(300.947.623)	(4.608.327.556)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		126.596.311.964	94.430.037.535
1. Phải thu khách hàng	131	6	43.175.805.374	77.973.589.374
2. Trả trước cho người bán	132	7	11.522.263.195	670.310.900
3. Các khoản phải thu khác	135	8	72.570.661.379	15.886.137.261
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(672.417.984)	(100.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140		10.873.896.740	1.554.386.105
1. Hàng tồn kho	141	9	10.873.896.740	1.554.386.105
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.232.683.097	56.613.119.888
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.526.750	251.444.202
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.675.774	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.994.294.129	750.458.357
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	8.233.186.444	55.611.217.329
B. TÀI SẢN DÀI HẠN $(200 = 220 + 240 + 250 + 260)$	200		299.219.389.698	239.851.654.250
I. Tài sản cố định	220		124.583.184.570	118.172.988.711
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	352.733.916	756.566.329
- Nguyên giá	222		3.164.242.858	3.083.036.495
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.811.508.942)	(2.326.470.166)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		95.400.000	95.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(95.400.000)	(95.400.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	124.230.450.654	117.416.422.382
II. Bất động sản đầu tư	240	13	28.600.000.000	-
- Nguyên giá	241		28.600.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		145.403.111.196	120.598.681.775
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	14	17.150.000.000	15.500.000.000
2. Góp vốn liên doanh	253		-	13.000.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	15	131.478.414.900	92.098.681.775
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	16	(3.225.303.704)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		633.093.932	1.079.983.764
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		633.093.932	1.079.983.764
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		468.609.521.670	615.241.565.481

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012		31/12/2011	
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		58.034.294.023		203.744.803.237	
(300 =310)						
I. Nợ ngắn hạn	310		58.034.294.023		203.744.803.237	
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	73.250.000.000		
2. Phải trả người bán	312		1.040.981.700	18.093.981.700		
3. Người mua trả tiền trước	313		962.515.486	630.672.420		
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	185.519.082	1.398.320.279		
5. Phải trả người lao động	315		-	780.000.000		
6. Chi phí phải trả	316		297.850.000	324.725.000		
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	53.328.811.661	107.915.975.375		
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.218.616.094	1.351.128.463		
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		410.575.227.647		411.496.762.244	
(400 =410)						
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	410.575.227.647		411.496.762.244	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		373.500.000.000	373.500.000.000		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.790.387.000	2.790.387.000		
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.546.600.829)	(3.546.600.829)		
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.650.130.542	2.853.240.109		
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.650.130.542	2.853.240.109		
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		30.531.180.392	33.046.495.855		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300 + 400)	440		468.609.521.670		615.241.565.481	

Vũ Văn Tuyến
 Người lập biểu

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Thùy Linh
 Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
 Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012		Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	2.097.727.121	196.907.727.735	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		16.227.273	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.081.499.848	196.907.727.735	
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		-	178.179.445.821	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.081.499.848	18.728.281.914	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	19.571.443.689	47.652.562.038	
7. Chi phí tài chính	22	22	7.139.519.963	21.725.423.830	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và phí ủy thác quản lý vốn</i>	23		6.337.711.971	16.687.976.511	
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		14.357.266.075	13.576.529.661	
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25)	30		156.157.499	31.078.890.461	
10. Thu nhập khác	31		516.088.769	7.582.273.341	
11. Chi phí khác	32		-	14.515.227	
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		516.088.769	7.567.758.114	
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		672.246.268	38.646.648.575	
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	-	6.771.031.275	
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		672.246.268	31.875.617.300	
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	18	860	



Vũ Văn Tuyền
 Người lập biểu

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Thùy Linh
 Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	672.246.268	38.646.648.575
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	485.038.776	439.537.604
Các khoản dự phòng	03	3.206.471.688	2.827.054.526
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(12.431.923.726)	(25.927.138.208)
Chi phí lãi vay	06	6.337.711.971	16.687.976.511
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.730.455.023)	32.674.079.008
Thay đổi các khoản phải thu	09	(32.738.692.413)	(16.464.064.349)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(9.319.510.635)	(826.813.693)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(12.159.492.870)	2.311.836.411
Thay đổi chi phí trả trước	12	695.807.284	(1.266.118.875)
Tiền lãi vay đã trả	13	(6.337.711.971)	(16.687.976.511)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	31.034.575	(9.789.394.923)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	126.576.451.760	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1.593.780.865)	(649.518.685)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>63.423.649.842</i>	<i>(10.697.971.617)</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(6.895.234.635)	(1.165.363.046)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(19.314.656.546)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.616.333.125)	(37.094.830.640)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	57.741.509.000	129.896.461.486
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>47.229.941.240</i>	<i>72.321.611.254</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền (chỉ) thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	(129.247.000)
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	70.761.728.821
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(150.750.000.000)	(94.455.791.983)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(508.680.000)	(10.779.832.966)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(151.258.680.000)</i>	<i>(34.603.143.128)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50	<i>(40.605.088.918)</i>	<i>27.020.496.509</i>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	45.932.248.305	18.911.751.796
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.327.159.387	45.932.248.305



Vũ Văn Tuyến
 Người lập biểu

Nguyễn Thùy Linh
 Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102306389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 24 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 34 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ kinh doanh và đầu tư bất động sản;
- Dịch vụ đầu tư tài chính.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty sụt giảm đáng kể; lưu chuyển tiền thuần trong năm âm; và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cơ cấu tài sản của Công ty có một tỷ trọng lớn là đầu tư tài chính dài hạn và bất động sản - đây là những tài sản có tính thanh khoản thấp trong điều kiện thị trường hiện tại. Ban Tổng Giám đốc đã có kế hoạch kinh doanh năm 2013 và đã ký hợp đồng nhận vốn ủy thác để đảm bảo nguồn vốn hoạt động trong năm 2013. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là hoàn toàn phù hợp.

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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YÊU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MÃU SỐ B 09-DN

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

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phản thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở đồng tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần vốn của Công ty tại đơn vị gộp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

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 tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi 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, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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 hóa bất động sản được xác định theo phương pháp thực tế đánh danh. Giá trị thuần có thể thực hiện 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 niên độ kế toán.

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:

	Số năm
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

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

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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.

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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ 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 đòn 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.

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 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 niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

3. 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm 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 và được ghi nhận theo phương pháp bằng căn 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 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 nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có một khoản lỗ tính thuế khoảng 4,9 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại do chưa chắc chắn về khả năng thực hiện khoản lãi tương ứng trong tương lai.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền mặt	253.189.871	230.551.938
Tiền gửi không kỳ hạn	1.073.969.516	801.696.367
Các khoản tương đương tiền (*)	4.000.000.000	44.900.000.000
	<u>5.327.159.387</u>	<u>45.932.248.305</u>

(*) Phản ánh các khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 3 tháng trở xuống.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<u>31/12/2012</u> VND	<u>31/12/2011</u> VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	585.027.622	40.218.841.954
Hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán (i)	8.737.760.785	40.027.365.000
Đầu tư ngắn hạn khác (ii)	7.338.240.000	101.222.240.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (iii)	(300.947.623)	(4.608.327.556)
	<u>16.360.080.784</u>	<u>176.860.119.398</u>

(i) Theo hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán theo giá định trước bằng một tỷ lệ nhất định so với giá thị trường tại thời điểm mua, bên mua cam kết sẽ bán lại chứng khoán cho bên bán với giá định trước sau thời gian tối đa là 12 tháng. Trường hợp giá thị trường của cổ phiếu suy giảm quá một tỷ lệ nhất định, bên mua có quyền yêu cầu bên bán mua lại hoặc thanh lý số cổ phiếu để thu hồi vốn đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị các chứng khoán này không bị suy giảm so với giá cam kết mua lại nên Công ty không phải trích lập dự phòng tồn thắt đầu tư.

(ii) Khoản đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 thể hiện hợp đồng góp vốn vào dự án bất động sản tại tỉnh Quảng Nam. Sau khi thực hiện góp đủ vốn, Công ty sẽ được chuyen nhượng bất động sản tương ứng với số vốn góp xác định.

(iii) Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn được trích lập như sau:

- Đối với các chứng khoán đã niêm yết, Công ty đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.
- Đối với các chứng khoán chưa niêm yết, Công ty tham khảo giá giao dịch từ ba công ty Chứng khoán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu khí ("PSI"), Công ty Cổ phần Chứng khoán Hòa Bình, và Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Nam. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng việc trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này là phù hợp với giá trị thực tế của khoản đầu tư.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Số dư phải thu khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm khoảng 43 tỷ VND là số dư phải thu của hai khách hàng đã quá hạn thanh toán và có bảo lãnh của ngân hàng. Công ty đã khởi kiện yêu cầu phía ngân hàng bảo lãnh phải thanh toán toàn bộ số tiền này và Công ty đã thắng một vụ kiện ở cấp sơ thẩm. Công ty cũng đã tham khảo ý kiến của luật sư, đánh giá tính hợp pháp, căn cứ thu hồi nợ và tin tưởng chắc chắn sẽ thu được các khoản công nợ này. Vì vậy, Công ty xác định không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Khoản trả trước cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm khoản trả trước cho Hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 10 năm 2012 với số tiền khoảng 11 tỷ VND; theo đó, Công ty sẽ nhận quyền sử dụng 6 lô đất biệt thự có hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích là 3.095m². Hợp đồng quy định bên bán phải đặt cọc 1 tỷ VND (được trình bày tại Thuyết minh số 18) để có quyền mua lại các lô đất nói trên trong thời hạn sáu (06) tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Vì vậy, Công ty chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và chưa hạch toán vào khoản mục hàng hóa bất động sản trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	(i) 53.926.219.796	10.042.219.796
Phải thu từ thanh lý hợp đồng liên doanh	(ii) 13.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	(iii) 5.644.441.583	5.843.917.465
	72.570.661.379	15.886.137.261

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 thể hiện khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 05 tháng 01 năm 2011, ngày 18 tháng 02 năm 2011 và các biên bản xác định nghĩa vụ công nợ ký ngày 20 tháng 12 năm 2012. Theo đó, tổng số tiền phải thu (bao gồm cả gốc và lãi) từ các hợp đồng ủy thác đầu tư đã quá hạn nhưng đối tác không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 53.926.219.796 VND. Công ty đã thu hồi tài sản bảo đảm là bất động sản tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với giá trị được hai bên thống nhất theo Chứng thư định giá số 289.1/12/CT-VVFC/CNMN ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam - Chi nhánh Miền Nam là 26.277.319.000 VND. Đối với phần phải thu còn lại với giá trị 27.648.900.796 VND, đối tác cam kết sẽ thanh toán và bổ sung tài sản bảo đảm, Ban Tổng Giám đốc cũng đã đánh giá về khả năng trả nợ của đối tác và quyết định cho gia hạn đến hết tháng 8 năm 2013, do đó không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.
- (ii) Thể hiện khoản phải thu tiền vốn đã góp vào dự án liên doanh tại tỉnh Bắc Ninh. Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên, các bên liên doanh đã thống nhất cho Công ty thoái vốn và sẽ trả lại số vốn góp cùng với lãi suất tương ứng với lãi suất vay ngân hàng bình quân của dự án tính từ ngày Công ty góp vốn đến ngày hoàn trả vốn góp. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng vào khả năng thu hồi khoản công nợ này nên xác định không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.
- (iii) Các khoản phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chủ yếu gồm các khoản lãi dự thu từ các hợp đồng ủy thác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng vào khả năng thu hồi các khoản phải thu này.

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.474.174.517	1.554.386.105
Hàng hoá bất động sản (i)	8.399.722.223	-
	10.873.896.740	1.554.386.105

- (i) Thể hiện giá trị bất động sản thu hồi từ các hợp đồng ủy thác/hợp tác đầu tư, giá gốc của hàng hóa bất động sản được xác định dựa trên biên bản thỏa thuận thu hồi tài sản và tham khảo chứng thư định giá độc lập.

10. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tạm ứng	912.612.444	678.972.329
Ký quỹ	(i) 7.320.574.000	54.932.245.000
	8.233.186.444	55.611.217.329

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho các hợp đồng quản lý bất động sản. Theo hợp đồng quản lý bất động sản, Công ty nhận quyền quản lý bất động sản, ký quỹ tiền cho đối tác và hưởng phí quản lý. Hết thời hạn quản lý, Công ty trả bất động sản lại cho đối tác và nhận lại tiền ký quỹ. Trường hợp không thu được tiền ký quỹ, Công ty được quyền thanh lý bất động sản để thu hồi nợ. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng vào khả năng thu hồi các khoản ký quỹ này và xác định không có khoản dự phòng đáng kể nào cần phải trích lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các *thuyết minh* này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với *báo cáo tài chính kèm theo*

MẪU SỐ B 09-DN

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2012	703.652.209	2.379.384.286	3.083.036.495
Tăng trong năm	62.200.000	19.006.363	81.206.363
Tại ngày 31/12/2012	<u>765.852.209</u>	<u>2.398.390.649</u>	<u>3.164.242.858</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2012	588.342.178	1.738.127.988	2.326.470.166
Khấu hao trong năm	85.825.855	399.212.921	485.038.776
Tại ngày 31/12/2012	<u>674.168.033</u>	<u>2.137.340.909</u>	<u>2.811.508.942</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2012	<u>91.684.176</u>	<u>261.049.740</u>	<u>352.733.916</u>
Tại ngày 31/12/2011	<u>115.310.031</u>	<u>641.256.298</u>	<u>756.566.329</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANGER

	2012 VND	2011 VND
Tại ngày đầu năm	117.416.422.382	116.312.564.687
Tăng trong năm	6.814.028.272	14.077.258.495
Nhượng bán trong năm	-	12.973.400.800
Tại ngày cuối năm	<u>124.230.450.654</u>	<u>117.416.422.382</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở, biệt thự và văn phòng cho thuê tại tỉnh Đồng Nai.

Chi phí tăng trong năm 2012 bao gồm phí ủy thác quản lý vốn được vốn hóa từ Quý 1 đến Quý 3 năm 2012 là 6.195.555.556 VND. Do ảnh hưởng của tiến độ triển khai dự án, Công ty đã quyết định dừng vốn hóa chi phí lãi vay từ Quý 4 năm 2012.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 thể hiện quyền sử dụng đất tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, có được từ việc thanh lý Hợp đồng quản lý bất động sản số 03/QLBĐS/PV2-LVT. Theo biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2012, Công ty được nhận chuyển nhượng bất động sản trên do hết thời hạn của hợp đồng quản lý bất động sản nhưng phía đối tác chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty. Theo đó, giá mua của bất động sản được xác định bằng số tiền đặt cọc phải thu là 28,6 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định đây là thỏa thuận ngang giá và giá trị hợp lý của bất động sản tại ngày mua cũng như tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 không có khác biệt đáng kể so với giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư.

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Số tiền đầu tư tại ngày 31/12/2012 (VND)	Tỷ lệ phần số hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car	Thanh Trì, Hà Nội	17.150.000.000	42,72	42,72	Thực hiện các dịch vụ bảo dưỡng, sửa chữa, cho thuê ô tô.
Tổng		17.150.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (Tiếp theo)

Ngày 06 tháng 02 năm 2013, Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car đã phát hành báo cáo tài chính được kiểm toán với ý kiến ngoại trừ. Theo đó, vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car (tiền thân là Công ty TNHH Dịch vụ Bảo hiểm Đầu khì - PVI Service) bao gồm 15.400.000.000 VND do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư PV2) góp bằng tài sản bao gồm tiền thuê nhà xưởng trả trước là 9.460.193.761 VND, khoản đặt cọc cho hợp đồng thuê nhà xưởng là 1.608.061.059 VND và quyền thuê nhà xưởng là 4.331.745.180 VND. Tuy nhiên, chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của tất cả các cổ đông sáng lập về giá trị của các khoản vốn góp bằng tài sản nói trên. Công ty đã tham khảo ý kiến của chuyên gia pháp lý và tin tưởng việc góp vốn bằng tài sản tại thời điểm góp vốn thành lập PVI Service (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car) là phù hợp với pháp luật, việc các cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car không xác nhận về giá trị của khoản góp vốn bằng tài sản không có ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

15. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

STT	Tên đối tác	Nội dung đầu tư	Vốn góp tại ngày 31/12/2012 (VND)	Tỷ lệ vốn góp (%)
I.	Các hợp đồng hợp tác kinh doanh		62.675.014.900	
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng cho thuê và các hạng mục công trình hạ tầng khác tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	26.600.000.000	50%
2.	Công ty TNHH Khải Hưng	Kinh doanh mua bán các căn hộ tại chung cư cao tầng Sông Nhuệ - Kiến Hưng	7.396.934.900	20%
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ	Dự án xây dựng và cải tạo lại chung cư cũ 1A - 1B Phùng Chí Kiên với tổng diện tích là 7.000 m2 và dự án cải tạo khu nhà tập thể tại quận Long Biên	15.000.000.000	30%
4.	Hợp tác xã Công nghiệp Đoàn kết	Dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất và phát triển hạ tầng tại Tân Mai, Hà Nội	13.678.080.000	26%
II.	Góp vốn mua cổ phần dưới 20% quyền biểu quyết		68.803.400.000	
	Tổng		131.478.414.900	

Các dự án bất động sản chịu các rủi ro về pháp lý, giá trị và thanh khoản do những tác động tiêu cực của thị trường bất động sản trong giai đoạn hiện tại. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng các yếu tố rủi ro này không ảnh hưởng trọng yếu đến các dự án bất động sản của Công ty.

Đối với các khoản góp vốn mua cổ phần dưới 20% quyền biểu quyết và với mục đích nắm giữ dài hạn, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện mọi biện pháp để thu thập thông tin phục vụ cho việc đánh giá và tin tưởng rằng dự phòng giảm giá đã được trích lập đầy đủ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

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

	<u>31/12/2012</u>
	VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác	591.250.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết	(i) 2.634.053.704
	<u>3.225.303.704</u>

(i) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập theo phương pháp cụ thể như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức dự phòng tồn} \\ \text{thất các khoản đầu} \\ \text{tư tài chính} \end{array} = \left| \begin{array}{l} \text{Vốn góp thực} \\ \text{tế của các bên} \\ \text{tại tổ chức} \\ \text{kinh tế} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{l} \text{Vốn chủ sở} \\ \text{hữu thực có} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{l} \text{Số vốn đầu tư của doanh nghiệp} \\ \text{Tổng số vốn góp thực tế của các} \\ \text{bên tại tổ chức kinh tế} \end{array} \right|$$

Trong đó:

Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và Vốn chủ sở hữu thực có được xác định theo số liệu trên Bảng cân đối kế toán của công ty liên kết tại ngày 30 tháng 9 năm 2012. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng, không có sự thay đổi đáng kể nào về báo cáo tài chính của công ty này so với báo cáo tài chính gần nhất mà Công ty đã thu thập được có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến khoản dự phòng Công ty đã trích lập.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	126.435.909	1.362.713.643
Các loại thuế khác	59.083.173	35.606.636
	<u>185.519.082</u>	<u>1.398.320.279</u>

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Phải trả vốn và lãi ủy thác đầu tư	(i) 49.646.583.890	95.054.166.667
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	-	9.582.860.251
Cỗ tức phải trả	2.651.570.048	3.160.250.048
Nhận đặt cọc ngắn hạn	(ii) 1.000.000.000	-
Phải trả khác	30.657.723	118.698.409
	<u>53.328.811.661</u>	<u>107.915.975.375</u>

(i) Khoản phải trả nhận vốn ủy thác và hợp tác đầu tư do Công ty chịu rủi ro sử dụng vốn và trả phí ủy thác theo lãi suất cố định.

(ii) Xem Thuyết minh số 7.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn đã góp	
	VND	%	31/12/2011	31/12/2012
Công ty Cổ phần PVI	139.104.000.000	37,24%	139.104.000.000	135.970.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh	11.000.000.000	2,95%	11.000.000.000	11.000.000.000
Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam				
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam	32.302.160.000	8,65%	32.302.160.000	30.988.160.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	6.000.000.000	1,61%	6.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	12.000.000.000	3,21%	12.000.000.000	12.000.000.000
Cổ đông khác	173.093.840.000	46,34%	173.093.840.000	177.541.840.000
Tổng cộng	373.500.000.000	100%	373.500.000.000	373.500.000.000

Cổ phiếu:

	31/12/2012	31/12/2011
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	37.350.000	37.350.000
+ Cổ phiếu phổ thông	37.350.000	37.350.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	481.200	481.200
+ Cổ phiếu phổ thông	481.200	481.200
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.868.800	36.868.800
+ Cổ phiếu phổ thông	36.868.800	36.868.800

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2011	373.500.000.000	2.919.634.000	1.404.699.037	1.404.699.037	-	15.110.961.569	394.339.993.643
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	31.875.617.300	31.875.617.300
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.448.541.072	1.448.541.072	-	(13.940.083.014)	(11.043.000.870)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	(3.546.600.829)	-	(3.546.600.829)
Giảm khác	-	(129.247.000)	-	-	-	-	(129.247.000)
Số dư tại ngày 01/01/2012	373.500.000.000	2.790.387.000	2.853.240.109	2.853.240.109	(3.546.600.829)	33.046.495.855	411.496.762.244
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	672.246.268	672.246.268
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	796.890.433	796.890.433	-	(3.187.561.731)	(1.593.780.865)
Số dư tại ngày 31/12/2012	373.500.000.000	2.790.387.000	3.650.130.542	3.650.130.542	(3.546.600.829)	30.531.180.392	410.575.227.647

(*) Phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 25 tháng 4 năm 2012 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 10 năm 2012, theo đó lợi nhuận năm 2011 được phân phối vào các quỹ dự phòng tài chính, quỹ đầu tư phát triển, quỹ thưởng ban điều hành, quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức bằng cổ phiếu. Tại ngày báo cáo tài chính, việc chia cổ tức bằng cổ phiếu chưa hoàn thành nên Công ty chưa hạch toán tăng vốn điều lệ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

20. DOANH THU

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.097.727.121	8.709.400.860
Doanh thu bán hàng hóa	-	188.198.326.875
	<u>2.097.727.121</u>	<u>196.907.727.735</u>

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.101.400.865	4.705.014.338
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.072.861.709	5.576.180.002
Doanh thu hoạt động tài chính khác	11.397.181.115	37.371.367.698
	<u>19.571.443.689</u>	<u>47.652.562.038</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Phí ủy thác quản lý vốn (*)	5.413.801.313	13.776.365.036
Lãi tiền vay	923.910.658	2.911.611.475
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.082.076.229)	4.515.567.975
Chi phí tài chính khác	1.883.884.221	521.879.344
	<u>7.139.519.963</u>	<u>21.725.423.830</u>

(*) Phí ủy thác quản lý vốn không bao gồm phần được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2012 là 6.195.555.556 VND. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo lãi suất bình quân gia quyền của các khoản nhận ủy thác chưa trả trong năm 2012 là 13%/năm (năm 2011: 14%/năm).

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH

	2012	2011
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	672.246.268	38.646.648.575
Trừ: Thu nhập không chịu thuế (cổ tức được chia)	7.072.861.709	5.006.834.910
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.489.759.573	576.820.500
(Lỗ)/Thu nhập chịu thuế	(4.910.855.868)	34.216.634.165
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập thông thường	-	8.554.158.541
Thuế thu nhập được giảm 30%	-	1.783.127.266
Thuế thu nhập hiện hành	-	6.771.031.275

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% trên thu nhập chịu thuế. Năm 2012, Công ty không có thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Đơn vị	Năm 2012	Năm 2011
		VND	VND
Lợi nhuận			
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	672.246.268	31.875.617.300
Số cổ phiếu			
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu	36.868.800	37.085.892
để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	18	860

25. CÁC KHOẢN CAM KẾT CHI TIỀU VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có một số hợp đồng lớn đang thực hiện như sau:

- Hợp đồng mua 10 căn nhà liền kề, giá trị hợp đồng là 12,2 tỷ VND. Số tiền còn phải trả theo tiến độ là 4,9 tỷ VND.
- Hợp đồng mua các căn hộ chung cư, giá trị hợp đồng là khoảng 11 tỷ VND. Số tiền còn phải trả theo tiến độ là 3,7 tỷ VND.

26. 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 và vốn nhận ủy thác đầu tư phải trả trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Các khoản vay và vốn nhận ủy thác đầu tư	41.000.000.000	148.250.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	5.327.159.387	45.932.248.305
Nợ thuần	46.327.159.387	194.182.248.305
Vốn chủ sở hữu	410.575.227.647	411.496.762.244
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	11%	47%

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 chi tiết tại Thuyết minh số 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.327.159.387	45.932.248.305
Phải thu khách hàng và phải thu khác	115.074.048.769	93.759.726.635
Đầu tư ngắn hạn	16.360.080.784	176.860.119.398
Đầu tư dài hạn	130.887.164.900	92.098.681.775
Tài sản tài chính khác	7.320.574.000	54.932.245.000
Tổng cộng	274.969.027.840	463.583.021.113
 Công nợ tài chính		
Các khoản vay	-	73.250.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	54.369.793.361	126.009.957.075
Chi phí phải trả	297.850.000	324.725.000
Tổng cộng	54.667.643.361	199.584.682.075

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã 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 tỷ giá, 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 chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, 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 tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp phòng ngừa do các giao dịch có gốc ngoại tệ tại Công ty là không đáng kể.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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.

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. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản phải thu khách hàng, các khoản ký quỹ, các khoản ủy thác đầu tư. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của các khoản phải thu như trình bày tại Thuyết minh số 6, số 8 và số 10.

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. Tình 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 chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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 gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc. 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.

	Dưới 1 năm	Sau 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.327.159.387	-	5.327.159.387
Phải thu khách hàng và phải thu khác	115.074.048.769	-	115.074.048.769
Đầu tư ngắn hạn	16.360.080.784	-	16.360.080.784
Đầu tư dài hạn	-	130.887.164.900	130.887.164.900
Tài sản tài chính khác	7.320.574.000	-	7.320.574.000
Tổng cộng	144.081.862.940	130.887.164.900	274.969.027.840
31/12/2012			
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	54.369.793.361	-	54.369.793.361
Chi phí phải trả	297.850.000	-	297.850.000
Tổng cộng	54.667.643.361	-	54.667.643.361
Chênh lệch thanh khoản thuần	89.414.219.579	130.887.164.900	220.301.384.479

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
 Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2011			
Tiền và các khoản tương đương tiền	45.932.248.305	-	45.932.248.305
Phải thu khách hàng và phải thu khác	93.759.726.635	-	93.759.726.635
Đầu tư ngắn hạn	176.860.119.398	-	176.860.119.398
Đầu tư dài hạn	-	92.098.681.775	92.098.681.775
Tài sản tài chính khác	54.932.245.000	-	54.932.245.000
Tổng cộng	371.484.339.338	92.098.681.775	463.583.021.113
31/12/2011			
Các khoản vay	73.250.000.000	-	73.250.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	126.009.957.075	-	126.009.957.075
Chi phí phải trả	324.725.000	-	324.725.000
Tổng cộng	199.584.682.075	-	199.584.682.075
Chênh lệch thanh khoản thuần	171.899.657.263	92.098.681.775	263.998.339.038

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. 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. Hầu hết các khoản phải trả được phát sinh từ các bên liên quan và lịch thanh toán được quản lý để cân đối các khoản phải trả với thời gian phù hợp.

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DỰ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa và dịch vụ cho Công ty Cổ phần PVI	272.727.273	13.000.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Phi ủy thác quản lý vốn trả cho Công ty Cổ phần PVI	11.155.947.779	23.254.861.111
Chi phí thuê văn phòng của Công ty Cổ phần PVI	-	916.347.000
Chia cổ tức		
Công ty Cổ phần PVI	-	2.782.080.000
Góp vốn, mua cổ phần		
Công ty TNHH Khải Hưng	1.966.333.125	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ V-car	1.750.000.000	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Lương và các khoản thưởng	829.000.000	1.696.518.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ Dư VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan chủ yếu như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Các khoản phải trả		
Phải trả Công ty Cổ phần PVI - gốc và lãi ủy thác quản lý vốn	49.646.583.890	95.054.166.667
Phải trả Công ty Cổ phần PVI - chi phí thuê văn phòng	1.007.981.700	1.007.981.700

28. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty chỉ thực hiện dịch vụ tài chính và chi hoạt động trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không có bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh nào khác ngoài lĩnh vực kinh doanh dịch vụ tài chính và khu vực địa lý nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam.

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này và nhằm chỉnh sửa một số sai sót trong việc trình bày bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Góp vốn liên doanh	73.708.681.775	(60.708.681.775)	13.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	31.390.000.000	60.708.681.775	92.098.681.775
Thuế và các khoản khác phải thu	-	750.458.357	750.458.357
Nhà nước			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	647.861.922	750.458.357	1.398.320.279

Vũ Văn Tuyến
Người lập biểu

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Thùy Linh
Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
Tổng Giám đốc



Số: ..35..../CV-KT

V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ và lưu ý của kiểm toán viên trong BCTC 2012

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2013

Kính gửi:

- **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)**

Trước tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (PV2) xin gửi đến Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nội dung Thông tư 52/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 05 tháng 04 năm 2012 hướng dẫn về việc công bố thông tin của tổ chức niêm yết, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 giải trình về ý kiến ngoại trừ và lưu ý của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính đã kiểm toán của PV2 do Công ty TNHH Deloitte Việt Nam phát hành ngày 22/03/2013 như sau:

-Về ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên:

Số dư tài khoản “Phải thu khác” tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 05 tháng 01 năm 2011, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 18 tháng 02 năm 2011 và các biên bản xác định nghĩa vụ công nợ liên quan đến 2 hợp đồng trên ký ngày 20 tháng 12 năm 2012. Theo đó, tổng số tiền phải thu (bao gồm cả gốc và lãi) từ các hợp đồng ủy thác đầu tư đã hết hạn nhưng đối tác không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 53,926 tỷ VND. Công ty đã thu hồi tài sản bảo đảm là bất động sản tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Theo chứng thư định giá bất động sản số 289.1/12/CT-VVFC/CNMM ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam-Chi nhánh Miền nam, giá trị của bất động sản trên là 26,277 tỷ VND. Tuy nhiên, cơ sở xác định giá trị bất động sản là dựa vào Quyết định số 72/2011/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2012. Ban Tổng Giám đốc xác định giá thị trường của bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là sát với giá trị của khoản phải thu (53,926 tỷ VND) nhưng vẫn sử dụng đơn giá đất của tỉnh để thương thảo với đối tác trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo an toàn vốn đầu tư cho Công ty, phần còn lại là 27,649 tỷ VND do đối tác đã cam kết sẽ thanh toán và bổ sung tài sản bảo đảm, Ban Tổng Giám đốc cũng đã đánh giá một cách thận trọng về khả năng trả nợ của đối tác và quyết định cho gia hạn đến hết tháng 8 năm 2013. Vì vậy, khoản nợ này được coi là chưa quá hạn và Công ty không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.



-Về ý kiến lưu ý của kiểm toán viên :

Số dư khoản mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 thể hiện quyền sử dụng đất tại huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, có được từ việc thanh lý hợp đồng quản lý bất động sản ký ngày 25 tháng 5 năm 2011 với ông Lê Văn Tùng. Thực hiện các điều khoản của Hợp đồng quản lý bất động sản trên, và biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2012, Công ty được nhận chuyển nhượng bất động sản trên do hết thời hạn của hợp đồng quản lý bất động sản, ông Tùng chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty. Theo đó, giá trị của bất động sản được xác định dựa trên số tiền đặt cọc phải thu là 28,6 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và xác định giá trị hợp lý của bất động sản tại ngày mua cũng như tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là thỏa thuận ngang giá và không có khác biệt đáng kể so với giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư.

Số dư phải thu khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm khoảng 43 tỷ VND là số dư phải thu của hai khách hàng đã quá hạn thanh toán và có bảo lãnh của ngân hàng. Công ty đã khởi kiện yêu cầu phía ngân hàng bảo lãnh phải thanh toán toàn bộ số tiền này và Công ty đã thắng một vụ kiện ở cấp sơ thẩm. Công ty cũng đã tham khảo ý kiến của Luật sư, đánh giá tính hợp pháp, dù căn cứ để thu hồi nợ của hồ sơ khởi kiện và tin tưởng chắc chắn sẽ thu được khoản nợ này. Vì vậy, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho hai khoản công nợ này.

Trân trọng!



Nơi nhận:

- Như trên;
- CT HDQT.BKS (để báo cáo)
- Lưu VT, P.KT



Lê Thanh Tùng