

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH DỊCH VỤ
CAO CẤP DẦU KHÍ VIỆT NAM**

(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**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (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 GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Bà Dương Thị Cẩm Thủy	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2012)
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 19 tháng 11 năm 2012)
Ông Vũ Trọng Toàn	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Đoàn Văn An	Ủy viên
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Ủy viên
Ông Bùi Ngọc Hưng	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Giám đốc
Ông Bùi Ngọc Hưng	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2013)
Ông Đỗ Quốc Phương	Phó Giám đốc
Ông Hồ Thanh Quang	Phó Giám đốc (từ tuất ngày 12 tháng 11 năm 2012)
Bà Hoàng Thu Hằng	Phó Giám đốc
Bà Tống Thị Xuân	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Phi Hoàng	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2012)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban 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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban 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 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 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 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 Giám đốc, 



Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2013

Số: 540 /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam

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 Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 02 năm 2013, từ trang 5 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 Giám đốc

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại các trang 1 và 2, Ban 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

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 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 - "Các khoản phải trả, phải nộp khác", đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng bán căn hộ với 107 khách hàng tại Dự án Văn Phú với tổng số tiền đã thu từ các khách hàng là 47.687.464.253 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện phát hành hóa đơn giá trị gia tăng để hạch toán và kê khai thuế giá trị gia tăng đầu ra và kê khai tạm nộp 1% thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định về thuế hiện hành. Do vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số thuế giá trị gia tăng và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp chưa kê khai và hạch toán liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ đã ký nêu trên.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các điều chỉnh cần thiết liên quan đến 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Thay vì đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến vấn đề sau: Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn với số tiền khoảng 378,5 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 14 tỷ đồng và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh bị âm. Các chỉ số này phản ánh khả năng thanh khoản của Công ty đang ở mức thấp và có thể ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ khi đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty.



Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0030/KTV

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

Ngày 28 tháng 02 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

A blue ink signature of Phan Ngọc Anh.

Phan Ngọc Anh
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1101/KTV

100-50
CƠ
ẢNH
DEIT
VIỆT
NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ 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 NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+150)	100		153.731.381.877	174.796.349.541
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	35.666.967.498	101.591.413.383
1. Tiền	111		1.666.967.498	3.383.438.383
2. Các khoản tương đương tiền	112		34.000.000.000	98.207.975.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	7.283.219.969	7.573.180.819
1. Đầu tư ngắn hạn	121		11.871.091.969	11.602.663.819
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(4.587.872.000)	(4.029.483.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.689.054.997	37.853.821.023
1. Phải thu của khách hàng	131		200.900.000	92.300.000
2. Trả trước cho người bán	132		25.252.946.077	21.795.007.156
3. Các khoản phải thu khác	135	7	60.454.808.920	15.966.513.867
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(4.219.600.000)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.092.139.413	27.777.934.316
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		97.040.001	253.902.545
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.253.616.475	14.311.599.030
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		295.056.065	1.000.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	10.446.426.872	13.211.432.741
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260)	200		911.826.070.047	901.239.605.448
I. Tài sản cố định	220		622.570.915.787	584.898.666.100
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.176.762.733	2.360.077.537
- Nguyên giá	222		6.216.299.268	6.303.881.152
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.039.536.535)	(3.943.803.615)
2. Tài sản cố định vô hình	227		151.193.122	93.025.186
- Nguyên giá	228		352.246.182	217.246.182
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(201.053.060)	(124.220.996)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	621.242.959.932	582.445.563.377
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	282.306.643.267	306.894.246.539
1. Đầu tư dài hạn khác	258		283.450.000.000	306.894.246.539
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.143.356.733)	-
III. Tài sản dài hạn khác	260		6.948.510.993	9.446.692.809
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	6.948.510.993	9.446.692.809
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.065.557.451.924	1.076.035.954.989

BẢNG CÂN ĐỐI 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=310+330)	300		532.212.949.623	524.308.550.205
I. Nợ ngắn hạn	310		532.212.949.623	396.078.607.759
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	128.214.339.509	-
2. Phải trả người bán	312		26.654.113.948	33.624.953.650
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	245.051.353	815.966.410
4. Phải trả người lao động	315		1.204.837.094	1.346.648.568
5. Chi phí phải trả	316	14	41.136.997.051	19.098.067.397
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	330.675.793.488	336.478.422.983
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.081.817.180	4.714.548.751
II. Nợ dài hạn	330		-	128.229.942.446
1. Vay và nợ dài hạn	334		-	128.214.339.509
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	15.602.937
B. NGUỒN VỐN (400=410)	400		533.344.502.301	551.727.404.784
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	533.344.502.301	551.727.404.784
1. Vốn điều lệ	411		531.009.130.000	531.009.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.788.944.000	11.788.944.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(10.507.397.490)	(10.439.115.220)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.687.396.552	9.566.186.024
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.378.477.974	3.817.872.710
6. (Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(14.012.048.735)	5.984.387.270
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.065.557.451.924	1.076.035.954.989

Chữ Thị Thúy Hà
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Tùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2013

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	2012	2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	22.820.400.192	1.725.592.453
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		22.820.400.192	1.725.592.453
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	20	18.830.080.900	1.880.205.311
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.990.319.292	(154.612.858)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	8.363.119.820	69.867.543.426
7. Chi phí tài chính	22	22	2.407.327.813	6.453.287.761
8. Chi phí bán hàng	24		282.685.091	41.224.909
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		26.132.248.128	21.029.133.483
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(16.468.821.920)	42.189.284.415
11. Thu nhập khác	31		129.735.702	124.428.452
12. Chi phí khác	32		789.638.611	8.477.763
13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	23	(659.902.909)	115.950.689
14. Tổng (Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(17.128.724.829)	42.305.235.104
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	-	10.393.784.902
16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(17.128.724.829)	31.911.450.202
17. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	(330)	631

Chử Thị Thúy Hà
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Tùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2013

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	2012	2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(17.128.724.829)	42.305.235.104
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.260.206.255	1.093.455.738
- Các khoản dự phòng	03	5.921.345.733	(2.182.563.936)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(7.613.762.127)	(67.951.750.052)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(17.560.934.968)	(26.735.623.146)
- Thay đổi các khoản phải thu	09	(31.900.092.689)	(3.655.238.140)
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	7.126.086.364	40.262.726.279
- Thay đổi chi phí trả trước và các tài sản khác	12	2.498.181.816	(26.137.420.736)
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	(33.893.333.334)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(295.056.065)	(16.275.466.638)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	48.524.339.509
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(632.731.571)	(2.632.820.624)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(40.764.547.113)	(20.542.836.830)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(31.189.501.814)	(175.426.885.355)
2. Tiền thu hồi cho vay	24	-	210.215.382.175
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(465.183.780)	(241.600.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.391.173.550	-
5. Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.733.476.042	68.124.807.506
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(17.530.036.002)	(138.686.695.674)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	139.269.593.000
2. Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(68.282.270)	(10.439.115.220)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	175.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(286.785.660.491)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.561.580.500)	(26.476.258.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(7.629.862.770)	(9.431.440.711)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(65.924.445.885)	(168.660.973.215)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	101.591.413.383	270.252.386.598
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	35.666.967.498	101.591.413.383

Chủ Thị Thúy Hà
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Tùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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 Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam - tiền thân là Công ty Cổ phần Dầu khí Tân Viên - được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000579 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 17 tháng 11 năm 2006. Ngày 17 tháng 3 năm 2008, Công ty Cổ phần Dầu khí Tân Viên đổi tên thành Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (gọi tắt là “Công ty” hay “PVR”) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 9 ngày 05 tháng 3 năm 2012, Công ty chuyển trụ sở chính về số 18 Nguyễn Huy Tự, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 346/QĐ-SGDCKHN ngày 10 tháng 6 năm 2010 với mã cổ phiếu là PVR.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 74 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 99 người).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 18 Nguyễn Huy Tự, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty có một chi nhánh tại xã Cẩm Linh, huyện Ba Vì.

Hoạt động chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên;
- Kinh doanh bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Kinh doanh hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
- Kinh doanh điều hành tour du lịch;
- Kinh doanh nhà hàng và dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh bán buôn tổng hợp;
- Kinh doanh đại lý du lịch;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn hạn;
- Kinh doanh dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Kinh doanh hoạt động thể thao khác;
- Kinh doanh hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm;
- Kinh doanh sản xuất, truyền tải và phân phối điện.

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.

Tại 31 tháng 12 năm 2012, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn với số tiền khoảng 378,5 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 14 tỷ đồng và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh bị âm. Các chỉ số này phản ánh khả năng thanh khoản của Công ty đang ở mức thấp và có thể ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ khi đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

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. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC (“Thông tư 179”) quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 đưa ra hướng dẫn cụ thể về tỷ giá áp dụng đối với việc thanh toán và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 179 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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:

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 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 Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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 vay, phải trả người bán, phải trả khác và các khoản 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính 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 do mua sắm 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. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 do Bộ Tài chính ban hành như sau:

	2012 (Số năm)
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình phản ánh giá trị phần mềm máy tính và chi phí thiết kế website của Công ty, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Các tài sản cố định vô hình của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

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.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn và dài hạn. 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 tổn thất các khoản đầu tư tài chính được xác định riêng cho từng khoản đầu tư có tổn thất theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí liên quan đến hoạt động bán các sản phẩm xây dựng nhưng chưa phát sinh doanh thu và giá trị công cụ, dụng cụ 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. Chi phí liên quan đến hoạt động bán các sản phẩm xây dựng được phân bổ khi doanh thu liên quan đến các chi phí này được ghi nhận. Giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng 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, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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.

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi thu từ các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng và lãi ủy thác quản lý vốn.

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.

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 Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Thuế (Tiếp theo)

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 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 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 thuận.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty không xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với khoản lỗ phát sinh trong năm 2012 do không chắc chắn về lợi nhuận thu hồi được 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tiền mặt	327.390.425	1.749.681.665
Tiền gửi ngân hàng	1.339.577.073	1.633.756.718
Các khoản tương đương tiền (i)	34.000.000.000	98.207.975.000
	35.666.967.498	101.591.413.383

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn trong vòng 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và các tổ chức tài chính.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	11.871.091.969	11.602.663.819
	11.871.091.969	11.602.663.819
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(4.587.872.000)	(4.029.483.000)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.283.219.969	7.573.180.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, ủy thác quản lý vốn dự thu	200.444.444	605.787.116
Phải thu bán chứng khoán	9.900.000.000	- 9.900.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bình An	6.162.024.209	1.481.322.202
Công ty Cổ phần Đầu tư NNP	2.829.444.473	1.586.631.645
Các khoản phải thu khác	530.501.228	2.392.772.904
Lãi vay phải thu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (i)	40.832.394.566	-
	60.454.808.920	15.966.513.867

- (i) Tại ngày 02 tháng 3 năm 2012, Công ty đã thực hiện ký Phụ lục số 03 với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) theo đó OCH sẽ thực hiện trả toàn bộ nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0062/2011/HĐTD-OCEANBANK01 cho Công ty do khoản vay này phục vụ cho Dự án số 9 Trần Thánh Tông, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và thủ tục liên quan đến dự án này vẫn chưa được hoàn thành bàn giao giữa Công ty với OCH như trình bày tại Thuyết minh số 13. Do vậy Công ty phản ánh toàn bộ lãi vay phát sinh có liên quan trên khoản mục “Các khoản phải thu khác”.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	2.686.426.872	2.861.483.861
Đặt cọc góp vốn Dự án 1283 đường Giải phóng	-	2.500.000.000
Đặt cọc mua quyền sử dụng đất tại dự án bãi tắm Viêm Đông (Đà Nẵng)	7.500.000.000	7.500.000.000
Đặt cọc khác	260.000.000	349.948.880
	10.446.426.872	13.211.432.741

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2012	3.806.280.001	2.497.601.151	6.303.881.152
Mua trong năm	-	43.835.000	43.835.000
Giảm trong năm	-	(131.416.884)	(131.416.884)
Tại ngày 31/12/2012	3.806.280.001	2.410.019.267	6.216.299.268
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2012	2.705.350.380	1.238.453.235	3.943.803.615
Khấu hao trong năm	632.694.595	550.679.596	1.183.374.191
Giảm trong năm	-	(87.641.271)	(87.641.271)
Tại ngày 31/12/2012	3.338.044.975	1.701.491.560	5.039.536.535
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2012	468.235.026	708.527.707	1.176.762.733
Tại ngày 31/12/2011	1.100.929.621	1.259.147.916	2.360.077.537

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Dự án CT10-11 Văn Phú (i)	547.983.271.631	496.505.644.996
Dự án Tổ hợp căn hộ và dịch vụ chung cư CT 15 - Việt Hưng (ii)	58.297.351.980	57.089.965.883
Dự án Khu du lịch Hồ Suối Hai (iii)	14.009.744.548	12.190.603.877
Dự án Trung tâm thương mại tài chính, văn phòng và khách sạn thuộc Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long (iv)	-	15.706.756.848
Dự án khu đô thị sinh thái thương mại dịch vụ Đảo Việt Hạ Long	952.591.773	952.591.773
	621.242.959.932	582.445.563.377

- (i) Dự án CT10-11 Văn Phú thuộc Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại Văn Phú, Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Công ty đã nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án số 55/2010/VPI-PVR ngày 27 tháng 9 năm 2010 với diện tích 7.023 m² xây dựng chung cư kết hợp Trung tâm thương mại. Hiện tại, Công ty chưa phân định rõ diện tích để bán và diện tích kinh doanh thương mại. Theo đó, Công ty phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trên khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".
- (ii) Dự án xây dựng chung cư để bán tại khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Dự án được thực hiện dưới hợp đồng liên danh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư NNP với tỷ lệ vốn góp tương ứng là 30% và 70%. Mọi chi phí dự án được theo dõi bởi Công ty Cổ phần Đầu tư NNP. Hiện tại, hàng tháng, Công ty Cổ phần Đầu tư NNP chịu trách nhiệm giám sát dự án và thông báo chi phí xây dựng theo tỷ lệ vốn góp của liên danh để Công ty ghi nhận.
- (iii) Dự án Khu du lịch Hồ Suối Hai, Ba Vì, Hà Nội. Khoản mục này chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn lập quy hoạch xây dựng, cung cấp bản đồ địa hình, chi phí tư vấn khảo sát, lập phương án kỹ thuật thi công, v.v...liên quan đến dự án Khu du lịch Hồ Suối Hai đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư.
- (iv) Dự án Trung tâm thương mại tài chính, văn phòng và khách sạn thuộc Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 02 tháng 3 năm 2012, Công ty thực hiện chuyển giao 99% vốn góp dự án này cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương dưới hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư. Do đó, toàn bộ dự án được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương theo dõi và ghi nhận.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán		
Công ty CP Dịch vụ Vận tải Dầu khí Cửu Long	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty CP Đầu tư PV2	5.100.000.000	11.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí VN (PVCİ)	21.350.000.000	21.350.000.000
Công ty CP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	5.000.000.000	5.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư		
Dự án số 9 Trần Thánh Tông (i)	225.000.000.000	242.544.246.539
	283.450.000.000	306.894.246.539
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(1.143.356.733)	-
	282.306.643.267	306.894.246.539

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

- (i) Khoản đầu tư vào Dự án số 9 Trần Thánh Tông phản ánh khoản tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) để đầu tư vào "Dự án đầu tư tổ hợp công trình, văn phòng làm việc" tại số 9 Trần Thánh Tông, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, tổng số tiền cam kết góp vốn là 451,2 tỷ đồng do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An làm chủ đầu tư.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An từ OCH (để thay thế hợp đồng hợp tác đã ký) để nắm quyền kiểm soát công ty này (với tỷ lệ sở hữu 94%) và tham gia trực tiếp vào việc thực hiện dự án nêu trên. Theo các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, hợp đồng hợp tác sẽ được thanh lý khi các điều kiện giao dịch giữa hai bên hoàn thành hết các nghĩa vụ. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo này, OCH vẫn chưa hoàn thành các điều kiện giao dịch với Công ty do vậy hợp đồng hợp tác đầu tư vẫn còn hiệu lực và Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận khoản tiền đã ứng trước cho OCH cũng như các chi phí có liên quan đến dự án này trên khoản mục đầu tư tài chính dài hạn khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng các khoản đầu tư dài hạn của Công ty và không có khoản đầu tư nào có dấu hiệu suy giảm về giá trị để thực hiện trích lập dự phòng, ngoại trừ khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh đã được trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư với số tiền là 1.143 triệu đồng.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	131.140.985	399.375.215
Chi phí bán hàng cho dự án	6.454.370.009	4.901.010.795
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	1.866.714.800
Chi phí tư vấn luật của các dự án đầu tư	-	2.186.413.532
Chi phí khác	362.999.999	93.178.467
	6.948.510.993	9.446.692.809

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Vay và nợ ngắn hạn phản ánh khoản vay đến hạn trả từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với hạn mức tối đa là 315.840.000.000 đồng và thời hạn 24 tháng cho mục đích "Bổ sung vốn thực hiện hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương thực hiện đầu tư dự án tổ hợp công trình văn phòng làm việc, dịch vụ thương mại tại số 09 Trần Thánh Tông, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai từ khoản vay là toàn bộ số cổ phần tương đương 94% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An thuộc sở hữu của Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất 20%/năm tại thời điểm giải ngân, lãi suất được điều chỉnh 3 tháng một lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên, bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng lãi trả cuối kỳ cộng biên độ 4,5%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư khoản vay này là 128.214.339.509 đồng và lãi suất tiền vay là 15%/năm. Chi phí lãi vay của khoản vay này được Công ty phản ánh trên khoản mục "Các khoản phải thu khác" từ OCH như trình bày tại Thuyết minh số 7.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Chi phí lãi vay trích trước	40.832.394.566	17.544.246.539
Chi phí sử dụng nhãn hiệu PetroVietnam	222.102.485	1.468.244.858
Chi phí trích trước khác	82.500.000	85.576.000
	41.136.997.051	19.098.067.397

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Nhận tiền góp vốn vào Dự án Văn Phú (i)	286.503.103.044	287.312.097.043
Nhận tiền góp vốn vào Dự án Việt Hưng (i)	2.092.375.000	1.331.650.000
Phải trả cổ tức (ii)	22.129.068.000	29.690.648.500
Phải trả mua chứng khoán (iii)	18.000.000.000	18.000.000.000
BHXX, BHYT, KPCĐ	324.712.805	82.061.346
Phải trả khác	1.626.534.639	61.966.094
	330.675.793.488	336.478.422.983

(i) Công ty nhận tiền của các nhà đầu tư theo các hợp đồng góp vốn. Theo đó, dự án đủ điều kiện để bán căn hộ theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư được quyền mua căn hộ theo giá trị đã thỏa thuận trên hợp đồng góp vốn. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng bán căn hộ cho 107 khách hàng tại Dự án Văn Phú với tổng số tiền là 47.687.464.253 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện phát hành hóa đơn giá trị gia tăng để hạch toán và kê khai thuế giá trị gia tăng đầu ra và kê khai tạm nộp 1% thuế thu nhập doanh nghiệp theo như các quy định về thuế hiện hành.

(ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ngày 15 tháng 02 năm 2012, Công ty điều chỉnh thời gian thanh toán cổ tức năm 2011 từ ngày 20 tháng 02 năm 2012 sang ngày 05 tháng 7 năm 2012.

(iii) Phản ánh số tiền phải trả cho Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) về việc nhận chuyển nhượng 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC).

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	46.144.738
Thuế thu nhập cá nhân	245.051.353	769.821.672
	245.051.353	815.966.410

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2011	395.718.480.000	7.810.001.000	-	4.986.539.870	1.528.049.633	43.106.830.515	453.149.901.018
Tăng do góp vốn	135.290.650.000	3.978.943.000	-	-	-	-	139.269.593.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(10.439.115.220)	-	-	-	(10.439.115.220)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	31.911.450.202	31.911.450.202
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	4.579.646.154	2.289.823.077	(6.869.469.231)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và ban điều hành	-	-	-	-	-	(5.997.517.716)	(5.997.517.716)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(56.166.906.500)	(56.166.906.500)
Tại ngày 31/12/2011	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.439.115.220)	9.566.186.024	3.817.872.710	5.984.387.270	551.727.404.784
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(68.282.270)	-	-	-	(68.282.270)
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(17.128.724.829)	(17.128.724.829)
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	1.121.210.528	560.605.264	(1.681.815.792)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và ban điều hành (i)	-	-	-	-	-	(1.185.895.384)	(1.185.895.384)
Tại ngày 31/12/2012	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	10.687.396.552	4.378.477.974	(14.012.048.735)	533.344.502.301

- (i) Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển; Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ; và Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban điều hành từ lợi nhuận sau thuế của năm 2011 theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 với số tiền tương ứng là 1.121.210.528 đồng, 560.605.264 đồng và 1.185.895.384 đồng.

Vốn điều lệ

Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Vốn thực góp tại ngày 31/12/2012		Vốn thực góp tại ngày 31/12/2011	
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	100.000.000.000	18,83	-	-
Công ty TNHH VNT	81.519.800.000	15,35	-	-
Công ty CP Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Hapaco	120.000.000.000	22,60	-	-
Cổ đông khác	90.362.830.000	17,02	90.362.830.000	17,02
Công ty Cổ phần PVI	43.500.000.000	8,19	43.500.000.000	8,19
Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu	43.500.000.000	8,19	43.500.000.000	8,19
Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế	29.000.000.000	5,46	29.000.000.000	5,46
Tổng Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam	23.126.500.000	4,36	23.126.500.000	4,36
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	-	181.519.800.000	34,18
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	-	120.000.000.000	22,60
	531.009.130.000	100,00	531.009.130.000	100,00

Cổ phiếu

		31/12/2012	31/12/2011
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	Cổ phần	53.100.913	53.100.913
Cổ phiếu phổ thông	Cổ phần	53.100.913	53.100.913
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	Cổ phần	1.194.200	1.186.100
Cổ phiếu phổ thông	Cổ phần	1.194.200	1.186.100
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	Cổ phần	51.906.713	51.914.813
Cổ phiếu phổ thông	Cổ phần	51.906.713	51.914.813
Mệnh giá mỗi cổ phần	VND	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ du lịch. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ du lịch.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý nào ngoài Việt Nam.

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2012	2011
	VND	VND
Doanh thu bán hàng (i)	22.705.500.192	1.725.592.453
Doanh thu cung cấp dịch vụ	114.900.000	-
	22.820.400.192	1.725.592.453

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 10, ngày 02 tháng 3 năm 2012, Công ty thực hiện chuyển giao 99% vốn góp dự án Trung tâm thương mại tài chính, văn phòng và khách sạn thuộc Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương dưới hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư. Doanh thu bán hàng cho năm tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng này.

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Như trình bày tại Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 19, ngày 02 tháng 3 năm 2012, Công ty thực hiện chuyển giao 99% vốn góp dự án Trung tâm thương mại tài chính, văn phòng và khách sạn thuộc Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương dưới hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư. Giá vốn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 chủ yếu bao gồm giá vốn tương ứng từ hoạt động chuyển nhượng này.

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2012	2011
	VND	VND
Lãi từ các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.111.133.721	48.867.796.057
Lãi từ hoạt động ủy thác quản lý vốn	2.185.449.999	15.679.350.554
Lãi từ hoạt động bán chứng khoán	34.986.450	1.816.543.363
Cổ tức, lợi nhuận được chia	776.000.000	1.321.900.500
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	255.549.650	304.005.844
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.877.947.108
	8.363.119.820	69.867.543.426

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2012	2011
	VND	VND
Chi phí bán chứng khoán	705.582.080	13.820.124
Dự phòng các khoản đầu tư	1.701.745.733	6.439.467.637
	2.407.327.813	6.453.287.761

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

23. LỢI NHUẬN KHÁC

	2012	2011
	VND	VND
Thu nhập từ bán cổ ngọt	72.000.000	-
Khác	57.735.702	- 124.428.452
Thu nhập khác	129.735.702	124.428.452
Chi phí trồng cổ ngọt	725.130.373	-
Khác	64.508.238	8.477.763
Chi phí khác	789.638.611	8.477.763
(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(659.902.909)	115.950.689

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2012	2011
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(17.128.724.829)	42.305.235.104
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	776.000.000	1.321.900.500
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	117.507.095	591.805.004
Thu nhập chịu thuế	(17.787.217.734)	41.575.139.608
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.393.784.902

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

		2012	2011
		VND	
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	(17.128.724.829)	31.911.450.202
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu cơ bản	Cổ phiếu	51.906.783	50.551.024
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu		(330)	631

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2012	2011
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.247.524.774	9.009.386.471
Chi phí vật liệu quản lý	483.023.623	290.765.015
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.039.393.070	364.302.236
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.050.034.738	539.024.460
Thuế, phí và lệ phí	129.445.991	124.723.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.717.943.344	5.359.495.561
Dự phòng phải thu khó đòi	4.219.600.000	-
Chi phí khác	6.358.048.579	7.262.866.593
	45.245.014.119	22.950.563.703

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

27. 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 như đã trình bày tại Thuyết minh số 13 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 trừ đi lỗ lũy kế).

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	128.214.339.509	128.214.339.509
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	35.666.967.498	101.591.413.383
Nợ thuần	92.547.372.011	26.622.926.126
Vốn chủ sở hữu	533.344.502.301	551.727.404.784
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	17%	5%

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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.666.967.498	101.591.413.383
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.436.108.920	16.058.813.867
Đầu tư ngắn hạn	7.283.219.969	7.573.180.819
Đầu tư dài hạn	282.306.643.267	306.894.246.539
Tổng cộng	381.692.939.654	432.117.654.608
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	128.214.339.509	128.214.339.509
Phải trả người bán và phải trả khác	68.409.716.587	81.377.568.244
Chi phí phải trả	41.136.997.051	19.098.067.397
Tổng cộng	237.761.053.147	228.689.975.150

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 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.

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. Hiện tại thị trường chứng khoán đang ở giai đoạn suy giảm do vậy, thay đổi giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 về chuyển nhượng chứng khoán đã quá hạn thanh toán với số tiền 9,9 tỷ đồng.

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.

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 và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.666.967.498	-	35.666.967.498
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.436.108.920	-	56.436.108.920
Các khoản đầu tư	7.283.219.969	282.306.643.267	289.589.863.236
Tổng cộng	99.386.296.387	282.306.643.267	381.692.939.654

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	128.214.339.509	-	128.214.339.509
Phải trả người bán và phải trả khác	68.409.716.587	-	68.409.716.587
Chi phí phải trả	41.136.997.051	-	41.136.997.051
Tổng cộng	237.761.053.147	-	237.761.053.147

Chênh lệch thanh khoản thuần	(138.374.756.760)	282.306.643.267	143.931.886.507
-------------------------------------	--------------------------	------------------------	------------------------

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	101.591.413.383	-	101.591.413.383
Phải thu khách hàng và phải thu khác	16.058.813.867	-	16.058.813.867
Các khoản đầu tư	7.573.180.819	306.894.246.539	314.467.427.358
Tổng cộng	125.223.408.069	306.894.246.539	432.117.654.608

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	-	128.214.339.509	128.214.339.509
Phải trả người bán và phải trả khác	81.377.568.244	-	81.377.568.244
Chi phí phải trả	19.098.067.397	-	19.098.067.397
Tổng cộng	100.475.635.641	128.214.339.509	228.689.975.150

Chênh lệch thanh khoản thuần	24.747.772.428	178.679.907.030	203.427.679.458
-------------------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tài sản tài chính nhỏ hơn công nợ tài chính với số tiền khoảng 138,4 tỷ đồng. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty sẽ thu được thêm tiền góp vốn mua căn hộ từ các khách hàng trong năm 2013 và do đó Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	2012	2011
	VND	VND
Nhận vốn góp điều lệ		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	74.575.800.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	41.000.000.000
Công ty CP PVI	-	13.500.000.000
Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu	-	13.500.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển PVI	110.000.000	-
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	-	15.383.145.554
Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu	-	2.714.260.373
Ngân hàng TMCP Đại Dương	686.748.599	8.752.580.870
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	2.110.449.999	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Tổng Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật Dầu khí	-	717.681.818
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	22.820.400.192	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	18.000.000.000
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	3.033.596.067	4.294.718.530

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	28.000.000.000	-
Ủy thác quản lý vốn		
Tổng Công ty CP Tài chính Dầu khí Việt Nam	4.000.000.000	35.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác		
Công ty CP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	5.000.000.000	5.000.000.000
Ứng trước cho người bán		
Công ty CP xây lắp dầu khí Hà Nội	10.000.000	1.000.000.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	9.475.374.339	16.000.000.000
Phải thu khác		
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn Tổng Công ty CP Tài chính Dầu khí Việt Nam	4.444.444	116.666.667
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn Ngân hàng TMCP Đại Dương	182.000.000	-
Phải thu lãi vay từ Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	40.832.394.566	-
Ông Bùi Ngọc Hưng	-	2.923.136
Ông Nguyễn Tuấn Anh	-	66.567.244
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	128.214.339.509	-
Phải trả người bán		
Công ty CP Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	12.800.000.000	12.800.000.000
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	18.000.000.000	18.000.000.000
Phải trả lãi vay từ Ngân hàng TMCP Đại Dương	40.832.394.566	-
Vay và nợ dài hạn		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	128.214.339.509

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH DỊCH VỤ CAO CẤP DẦU KHÍ VIỆT NAM
18 Nguyễn Huy Tự, Hai Bà Trưng
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2012

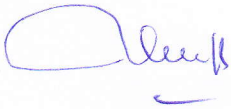
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

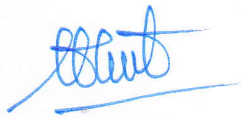
29. SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Chữ Thị Thủy Hà
Người lập biểu

Ngày 28 tháng 02 năm 2013



Nguyễn Hữu Tùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc