|  |  |
| --- | --- |
| **D:\TontDuc\KE HOACH - KINH DOANH\BAO CAO THUONG NIEN 2012\logo.JPG** | **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2** |

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

* Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư PV2
* GCN đăng ký doanh nghiệp: 0102306839
* Vốn điều lệ: 373.500.000.000 đồng
* Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 373.500.000.000 đồng
* Địa chỉ: 249A Thụy Khuê, Q.Tây Hồ, TP Hà Nội.
* Số điện thoại: 04.62732659
* Số fax: 04.62732668
* Website: [www.pv2.com.vn](http://www.pv2.com.vn)
* Mã cổ phiếu: PV2
* Năm báo cáo: 2012

1. **Thông tin chung**
2. ***Quá trình hình thành và phát triển***

Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (PV2) ra đời ngày 29/06/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ ban đầu 150 tỷ đồng trên cơ sở góp vốn giữa 5 thành viên sáng lập bao gồm:

* Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI) (nay là Công ty Cổ phần PVI) (PVI Holdings) ,
* Công ty Cổ phần Dầu khí Tản Viên (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam) (PVR),
* Công ty Tài chính Dầu khí (nay là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam) (PVFC),
* Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO),
* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB).

Tính đến thời điểm hiện nay, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 là 373,5 tỷ đồng. Hoạt động chính của PV2 là đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính.

• Năm 2007:

Công ty cổ phần Đầu tư PV2 (trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư & Phát triển PVI) được chính thức thành lập và đi vào hoạt động từ ngày 29/6/2007. Mục đích thành lập PV2 trở thành một đơn vị thành viên của PVI chuyên hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh BĐS và dịch vụ tài chính để gia tăng giá trị đầu tư cho PVI và các cổ đông.

• Năm 2008

Năm 2008 là năm nền kinh tế rơi vào khủng hoảng, nhiều doanh nghiệp Việt Nam ở trong tình trạng rất khó khăn, tuy nhiên PV2 vẫn vững tin vượt qua và đạt mức doanh thu rất đáng khích lệ là 68,6 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 7,618 tỷ đồng, tỷ lệ chi trả cổ tức là 3,5% . Năm 2008 còn đánh giá sự thành công của PV2 trong việc tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 182,5 tỷ đồng.

• Năm 2009-2010

Đây là những năm có nhiều sự kiện trọng đại và thành công nâng tầm thương hiệu của PV2 trên thương trường, đồng thời đánh dấu sự phát triển vững chắc của PV2 trong thị trường BĐS và hoạt động dịch vụ tài chính. Hàng loạt các dự án được đầu tư trong giai đoạn này triển vọng mang lại hiệu quả cao cho PV2 trong thời gian tới. Để đáp ứng nhu cầu nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư và tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường của PV2, cuối năm 2010 PV2 đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ từ 182,5 tỷ lên 373,5 tỷ đồng và PV2 chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán PV2 vào ngày 16/12/2010. Trong giai đoạn này PV2 đã có tốc độ tăng trưởng tốt, năm 2009 doanh thu đạt 178 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 19,875 tỷ đồng, tỷ lệ cổ tức là 7,5%; năm 2010 doanh thu đạt 194 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 28,9 tỷ đồng, tỷ lệ cổ tức là 10%.

• Năm 2011

Bước sang năm 2011 nền kinh tế của Việt Nam rơi vào tình trạng lạm phát cao, phần lớn các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính thua lỗ, thậm chí phá sản. PV2 đạt mức doanh thu 252 tỷ đồng, lợi nhuận đạt 31,876 tỷ đồng và hoàn thành kế hoạch doanh thu được ĐHĐCĐ giao. Tuy nhiên, trong kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2011, cũng đã tiềm ẩn các rủi ro có thể phát sinh trong các hoạt động kinh doanh : quản lý, repo bất động sản và dịch vụ kinh doanh hàng hóa.

• Năm 2012

Kết quả kinh doanh của năm 2012 đã phải chịu nhiều ảnh hưởng nặng nề từ các khó khăn từ năm 2011 chuyển sang. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 không đạt được kế hoạch đã đề ra song công ty vẫn cố gắng cầm cự và đảm bảo kinh doanh không thua lỗ. Năm 2012, doanh thu của Công ty là 22,168 tỷ đồng, đạt 115,91% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế là 0,672 tỷ đồng, đạt 29,54% so với kế hoạch.

1. ***Ngành nghề và địa bàn kinh doanh***

**- ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

Với tiêu chí “Địa điểm và thời cơ” cùng với các mối quan hệ chặt chẽ, thông tin đa chiều và sự nhạy bén về thị trường, PV2 luôn tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài việc đầu tư trực tiếp, PV2 còn hợp tác đầu tư với các chủ đầu tư lớn khác để thực hiện các dự án có quy mô lớn tại các tỉnh, thành trên cả nước. Từ đó, PV2 đa dạng hoá hình thức đầu tư và lĩnh vực hoạt động để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng nguồn vốn.

**Các ngành nghề kinh doanh bất động sản đăng ký:**

- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới , khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf;

- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;

- Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

- Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

- Các dịch vụ: Tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản,…

-…

**- ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Hoạt động đầu tư tài chính được hình thành và thực hiện trên cơ sở các đánh giá và phân tích về môi trường kinh tế vĩ mô, triển vọng kinh tế thế giới và Việt Nam, triển vọng phát triển kinh tế của các ngành nghề kinh tế và mục tiêu kinh doanh cụ thể của công ty.

**Các hoạt động đầu tư tài chính đang được thực hiện tại PV2:**

- Kinh doanh chứng khoán trên thị trường niêm yết và thị trường OTC;

- Repo chứng khoán;

- Nhận uỷ thác đầu tư;

- Hợp tác đầu tư chứng khoán trên thị trường niêm yết.

1. ***Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý***

* Cơ cấu bộ máy quản lý :

**Văn phòng**

**Các Ban quản lý dự án**

**Đại hội đồng cổ đông**

**Hội đồng quản trị**

**Ban Tổng giám đốc**

**Phòng Kinh doanh**

**Ban kiểm soát**

**Phòng Kế toán**

**Chi nhánh tại Đồng Nai**

**Văn phòng đại diện tại TP HCM**

* Công ty liên kết:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tên công ty** | **Nơi thành lập và hoạt động** | **Số tiền đầu tư tại ngày 31/12/2012** | **Số cổ phần đầu tư** | **Vốn điều lệ thực góp** | **Tỷ lệ quyền biểu quyết** | **Hoạt động chính** |
| Công ty cổ phần Dịch vụ V-Car | Thanh Trì, Hà Nội | 17.150.000.000 đồng | 17.900.000 | 41.900.000.000 đồng | 42,72% | Thực hiện các dịch vụ bảo dưỡng, sửa chữa, cho thuê ô tô |

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vcar được thành lập và đi vào hoạt động với 02 Trung tâm dịch vụ :

* Trung tâm dịch vụ Thanh Trì tại Km12 – Quốc lộ 1A – Tứ Hiệp – Thanh Trì - Hà Nội (được thành lập từ ngày 19/04/2010).
* Trung tâm dịch vụ Mỹ Đình – Khu liên hiệp Thể thao Quốc gia – Mỹ Đình – Từ Liêm – Hà Nội ( chính thức đi vào hoạt động từ tháng 11/2011). Với tổng quy mô hơn 5.000 m² nhà xưởng và các thiết bị đầu tư hiện đại cùng đội ngũ gần 100 nhân viên, kỹ thuật viên, giám sát chuyên nghiệp, Vcar phấn đấu mang đến chi khách hàng dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô uy tín, chuyên nghiệp.

Ngoài ra, V-Car còn thành lập một Trung tâm cứu hộ giao thông chuyên nghiệp sẵn sàng phục vụ khách hàng 24/24h.

1. ***Định hướng phát triển***

***Tầm nhìn:***

PV2 phấn đấu trở thành một công ty bất động sản và đầu tư tài chính chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam.

***Sứ mệnh:***

PV2 cung cấp cho thị trường các sản phẩm bất động sản và dịch vụ tài chính ưu việt trên cơ sở thấu hiểu nhu cầu, dựng xây giá trị và cộng hưởng lợi ích cho khách hàng, đối tác, cổ đông và cán bộ nhân viên.

***Nhiệm vụ kế hoạch năm 2013:***

* Duy trì hiệu quả các hoạt động kinh doanh và đầu tư, đảm bảo an toàn vốn.
* Đảm bảo mục tiêu kinh doanh có lợi nhuận.
* Từng bước phát triển và định vị thương hiệu của Công ty trên thị trường tài chính và thị trường bất động sản của Việt Nam.

1. **Tình hình hoạt động trong năm**
2. **Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Trong năm 2012, tình hình kinh tế -xã hội Việt Nam vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Kinh tế vĩ mô chưa thực sự ổn định vững chắc, còn tiềm ẩn khả năng lạm phát cao trở lại. Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và tài chính nên cũng chịu ảnh hưởng nặng nề từ nền kinh tế. Cụ thể, đó là các khó khăn trong việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư, khó khăn trong việc thu hồi công nợ, kiện tụng do các đối tác khách hàng không có khả năng chi trả…. Rủi ro phát sinh từ các hoạt động từ năm 2011 đã hiện hữu và ảnh hưởng rõ rệt đến kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2012; liên quan trực tiếp đến các hoạt động quản lý, repo bất động sản và đầu tư tài chính. Điều này đã khiến cho PV2 phải thực sự cẩn trọng hơn trong hoạt động kinh doanh, đặc biệt là đối với các dịch vụ tài chính vốn được xem là hoạt động sử dụng nguồn vốn ngắn hạn đưa lại lợi nhuận chủ yếu cho PV2 trước đây. Trong năm 2012, Công ty đã tạm dừng triển khai các hoạt động đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh khác để tập trung thu hồi nợ khó đòi và duy trì các dự án đã đầu tư nhằm tiếp tục vượt qua khó khăn, chờ thị trường phục hồi.

Nhằm hướng tới những mục tiêu phát triển trong dài hạn và ứng phó với những thay đổi của thị trường, PV2 đã mạnh dạn tiến hành tái cấu trúc doanh nghiệp trong năm 2012. Công ty đã tái cơ cấu hợp lý toàn bộ danh mục đầu tư dự án, danh mục đầu tư tài chính, mà trọng tâm tập trung vào các khoản đầu tư chiến lược. Đồng thời, PV2 cũng tiến hành kiện toàn bộ máy tổ chức quản lý của Công ty, đảm bảo bộ máy tổ chức quản lý gọn nhẹ, hoạt động hiệu quả. Việc tái cấu trúc này nhằm đảm bảo cho sự ổn định và phát triển của PV2 trong tương lai.

Có thể nói, kết quả kinh doanh của năm 2012 đã phải chịu nhiều ảnh hưởng nặng nề từ các khó khăn từ năm 2011 chuyển sang. Doanh thu phát sinh trong năm 2012 hạn chế trong khi chi phí tăng lên do phát sinh các khoản chi phí đi lại, chi phí tư vấn pháp lý, kiện tụng cho các hoạt động thu hồi nợ quá hạn, mặc dù công ty đã tiết giảm tối đa các chi phí khác. Vì vậy, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 không đạt được kế hoạch đã đề ra song công ty vẫn cố gắng đảm bảo kinh doanh không thua lỗ. Năm 2012, doanh thu của Công ty là 22,168 tỷ đồng, đạt 115,91% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế là 0,672 tỷ đồng, đạt 29,54% so với kế hoạch.

1. ***Tổ chức và nhân sự*** 
   1. ***Ban điều hành: 02 thành viên và Kế toán trưởng***
      1. ***Ông Lê Thanh Tùng - Ủy viên thường trực HĐQT kiêm Tổng giám đốc***

* Giới tính : Nam
* Ngày sinh : 01/06/1974
* Nơi sinh : Hà Nội
* Quốc tịch : Việt Nam
* Dân tộc : Kinh
* Quê quán : Xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây
* Số CMND/hộ chiếu : 11641444 do CA Hà Nội cấp ngày 08/02/2007
* Địa chỉ thường trú : 530A Đường Láng, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, HN
* Trình độ văn hóa : 12/12
* Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ QTKD/Cử nhân Kinh tế/Cử nhân ngoại ngữ
* Chức vụ công tác hiện nay : Ủy viên thường trực HĐQT kiêm Tổng giám đốc
* Số cổ phần nắm giữ : 53.000 cổ phần
* Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần
* Số cổ phần sở hữu cá nhân : 53.000 cổ phần
* Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 40.000 cổ phần
  + 1. ***Ông Phan Xuân Thắng – Phó Tổng giám đốc thường trực***
* Giới tính : Nam
* Ngày sinh : 09/10/1967
* Nơi sinh : Xã Hưng Thắng, huyện Hưng Nguyên, Nghệ An
* Quốc tịch : Việt Nam
* Dân tộc : Kinh
* Quê quán : Xã Hưng Thắng, huyện Hưng Nguyên, Nghệ An
* Số CMND/hộ chiếu : 182000412do CA Nghệ An cấp ngày 16/04/1998
* Địa chỉ thường trú : P402, CT3-3, Mễ Trì Hạ, xã Mễ Trì, Từ Liêm, HN
* Trình độ văn hóa : 12/12
* Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính Kế toán
* Chức vụ công tác hiện nay : Phó Tổng giám đốc thường trực/Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần BOT Quốc lộ 2
* Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần
* Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
* Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần
  + 1. ***Bà Nguyễn Thùy Linh – Kế toán trưởng***
* Giới tính : Nữ
* Ngày sinh : 04/03/1981
* Nơi sinh : TP Thái Nguyên
* Quốc tịch : Việt Nam
* Dân tộc : Kinh
* Quê quán : TP Thái Nguyên
* Số CMND/hộ chiếu : 012958903 do CA Hà Nội cấp ngày 04/05/2009
* Địa chỉ thường trú : Số 193 đường Nước Phần Lan, Tứ Liên, Tây Hồ, Hà Nội
* Trình độ văn hóa : 12/12
* Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ QTKD/Cử nhân Kinh tế
* Chức vụ công tác hiện nay : Kế toán trưởng
* Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần
* Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
* Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần
  1. ***Những thay đổi trong ban điều hành: Không***
  2. ***Chính sách đối với người lao động***
* Công ty thực hiện đầy đủ chế độ chính sách của nhà nước quy định cho người lao động.
* Phối hợp với Công đoàn thực hiện các phúc lợi khác như chế độ cho lao động nữ, con nhân viên, trợ cấp hoặc các hình thức chăm lo khác cho gia đình nhân viên.

1. ***Tình hình tài chính***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. Tình hình tài chính |  |  |  |
| **Chỉ tiêu** | **Năm 2011** | **Năm 2012** | **Tỷ lệ % của năm 2012 so với năm 2011** |
| Tổng giá trị tài sản | 615.241.565.481 | 468.609.521.670 | 76,17% |
| Doanh thu thuần | 252.142.563.114 | 22.169.032.306 | 8,79% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 31.078.890.461 | 156.157.499 | 0,50% |
| Lợi nhuận khác | 7.567.758.114 | 516.088.769 | 6,82% |
| Lợi nhuận trước thuế | 38.646.648.575 | 672.246.268 | 1,74% |
| Lợi nhuận sau thuế | 31.875.617.300 | 672.246.268 | 2,11% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 7,00% | - | - |
| 1. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu |  |  |  |
| **Các chỉ tiêu** | **Năm 2011** | **Năm 2012** | **Ghi chú** |
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán |  |  |  |
|        Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn | 1,8425 | 2,9188 |  |
|        Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | 1,8348 | 2,7314 |  |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn |  |  |  |
|        Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0,3312 | 0,1238 |  |
|        Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 0,5455 | 0,1554 |  |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động |  |  |  |
|        Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0,4098 | 0,0473 |  |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời |  |  |  |
|        Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0,1264 | 0,0303 |  |
|        Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 0,0853 | 0,0018 |  |
|        Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0,0518 | 0,0014 |  |
|        Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,1233 | 0,007 |  |

1. ***Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **THÀNH PHẦN** | **ĐỊA CHỈ** | **NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG** | **LOẠI**  **CỔ ĐÔNG** | **SỐ CỔ PHẦN**  **SỞ HỮU** | **TỶ LỆ SỞ HỮU %** |
| **I** | **CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC/SÁNG LẬP** |  |  |  |  | 52,47% |
| 1 | Công ty cổ phần PVI | 154 Nguyễn Thái Học, Hà Nội | Đầu tư tài chính, Bảo hiểm | Nhà nước  Sáng lập | 13.597.000 | 36,40% |
| 2 | Tổng công ty Tài chính cổ phần Dầu khí VN | 22 Ngô Quyền, Hà Nội | Tài chính | Nhà nước  Sáng lập | 3.098.816 | 8,30% |
| 3 | Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí VN | 18 Nguyễn Huy Tự, Hà Nội | Bất động sản | Nhà nước  Sáng lập | 1.100.000 | 2,95% |
| 4 | Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp Sông Đà | CT1, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội | Bất động sản | Nhà nước  Sáng lập | 600.000 | 1,61% |
| 5 | Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam | 198B, Tây Sơn, Hà Nội | Tài chính | Sáng lập | 1.200.000 | 3,21% |
| **II** | **CỔ ĐÔNG**  **NƯỚC NGOÀI** |  |  |  | 151.100 | 0,4% |
| 1 | Wataru Miyazawa | Nhật Bản |  | Nước ngoài | 100 |  |
| 2 | CITIGROUP GLOBAL MARKETS LTD | Anh |  | Nước ngoài | 151.000 | 0,40% |
| **III** | **CỔ ĐÔNG KHÁC** |  |  |  | 17.121.884 | 45,84% |
| **IV** | **CỔ PHIẾU QUỸ** |  |  |  | 481.200 | 1,29% |
|  | **TỔNG CỘNG** |  |  |  | **37.350.000** | **100%** |

1. **Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**
2. **Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012**
3. **Tổng quan thị trường**

* Tình hình kinh tế -xã hội vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Kinh tế vĩ mô chưa thực sự ổn định vững chắc, còn tiềm ẩn khả năng lạm phát cao trở lại.
* Những tồn tại về tăng trưởng tín dụng, xử lý nợ xấu của hệ thống ngân hàng chậm được giải quyết.
* Sản xuất, kinh doanh phục hồi chậm; sức mua của thị trường trong nước thấp; Doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, nhất là khó vay vốn tín dụng, hàng tồn kho cao. Số doanh nghiệp giải thể, giảm quy mô, ngừng hoạt động còn khá lớn.
* Thị trường bất động sản đình trệ chưa có khả năng phục hồi, tiềm ẩn nhiều rủi ro.

1. **Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012**

Với tình hình kinh tế trong nước hết sức khó khăn như trên, kết thúc năm 2012, PV2 đã đạt các chỉ tiêu kết quả kinh doanh như sau :

* Vốn điều lệ là 373,5 tỷ đồng.
* Doanh thu là 22,168 tỷ đồng, đạt 115,91% so với KH.
* Lợi nhuận trước thuế là 0,672 tỷ đồng, đạt 29,54% so với KH.

1. **Hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản**

* ***Các dự án trực tiếp đầu tư bất động sản:***
* Dự án Khu Biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch – Đồng Nai : đến nay dự án đã được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đã giải phóng xong mặt bằng được 8,5ha/10ha đất dự án. Do thị trường bất động sản đóng băng nên PV2 chỉ tập trung hoàn thiện hồ sơ, thủ tục triển khai dự án.
* Dự án Khu nhà ở CBCNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất, Tỉnh Quảng Ngãi : PV2 đã chính thức được các cấp có thẩm quyền giao làm chủ đầu tư. Dự án đã được phê duyệt xong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đã giải phóng xong mặt bằng được 16,5ha/21,2ha diện tích dự án. UBND tỉnh Quảng Ngãi đã phê duyệt xong cơ chế ưu đãi cho dự án vì đây là dự án xây dựng khu nhà ở cho CBCNV của Nhà máy lọc dầu Dung Quất. Dự án này do PV2 làm quy hoạch, lập dự án xây dựng và triển khai dự án từ nguồn vốn góp của CBCNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất. PV2 đã hoàn thiện lập dự án đầu tư và đang chờ phê duyệt. Hiện nay, các bên liên quan đang bàn bạc để thống nhất phương án triển khai tiếp dự án.
* ***Các dự án hợp tác góp vốn đầu tư bất động sản:*** PV2 đang tham gia góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết để thực hiện các dự án như: Dự án tòa nhà văn phòng, nhà ở hỗn hợp 48 Trần Duy Hưng - Hà Nội; Dự án tòa nhà văn phòng Fortika Trung Yên - Hà Nội; Dự án Khu kho vận và dịch vụ Logistics – Tiên Sơn, Bắc Ninh; Dự án chung cư cao tầng Sông Nhuệ; Dự án Khu Đô Thị Mới số 6 (KĐT Điện Nam – Điện Ngọc); Các dự án cải tạo Khu tập thể 1A, 1B Phùng Chí Kiên, Quận Cầu Giấy, Hà Nội; Khu tập thể Công ty Xe lửa Gia Lâm; Khu tập thể Bưu Điện; Khu tập thể Ngân hàng Công thương - Quận Long Biên, Hà Nội... Đối với các dự án gián tiếp quản lý này thì PV2 luôn bám sát, theo dõi và thúc giục các đối tác đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án. Trong trường hợp có cơ hội và đủ điều kiện thì tìm đối tác để có thể thoái đầu tư nhằm thu hồi vốn và mang lại hiệu quả về cho Công ty.
* ***Các hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản***: vì tình hình thị trường bất động sản vẫn đình trệ và kinh tế khó khăn nên một số khách hàng đã không thực hiện được việc hoàn trả vốn gốc và lợi nhuận theo cam kết của hợp đồng. Vì vậy đối với các khách hàng này, PV2 đã thực hiện thu hồi tài sản đảm bảo theo quy định của Hợp đồng và Pháp luật và sang tên PV2 để đảm bảo thu hồi vốn cho Công ty.

1. **Hoạt động đầu tư tài chính**

Trong năm 2012, PV2 đã rất thận trọng trong việc giải ngân vốn cho hoạt động đầu tư tài chính mà chủ yếu tập trung vào việc theo dõi các hợp đồng đầu tư tài chính đến hạn, đảm bảo an toàn vốn đầu tư đồng thời hiện thực hóa lợi nhuận danh mục cổ phiếu đầu tư và quản lý các doanh nghiệp có vốn góp của PV2.

1. **Đánh giá chung**

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2012 của PV2 đạt được rất thấp không chỉ do nguyên nhân khách quan là ảnh hưởng chung của nền kinh tế mà còn được nhìn nhận xuất phát từ một số nguyên nhân khác như:

* Nguồn vốn cho hoạt động đầu tư hạn chế do khó khăn trong việc thu hồi công nợ của các hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn, quản lý BĐS.. .
* Ban Điều hành phải dành rất nhiều thời gian để xử lý các hợp đồng khó thu hồi vốn nên việc tập trung phát triển kinh doanh bị hạn chế.
* Số lượng khách hàng, đối tác giảm nhiều so với năm 2011 do PV2 yêu cầu khắt khe hơn trong hoạt động đầu tư nhằm đảm bảo an toàn cho hoạt động đầu tư.
* Lãi suất cho vay trong hoạt động đầu tư tài chính của năm 2012 xuống thấp hơn nhiều so với năm 2011. Đồng thời các hoạt động đầu tư tài chính cũng bị hạn chế nhiều.

1. **Kế hoạch kinh doanh năm 2013**
2. **Nhiệm vụ kế hoạch**

* Duy trì hiệu quả các hoạt động kinh doanh và đầu tư, đảm bảo an toàn vốn.
* Đảm bảo mục tiêu kinh doanh có lợi nhuận.
* Từng bước phát triển và định vị thương hiệu của Công ty trên thị trường tài chính và thị trường bất động sản của Việt Nam.

1. **Giải pháp thực hiện kế hoạch**

* Tập trung vào công tác thu hồi công nợ :Tập trung thu hồi nợ, thu hồi tài sản, giao chỉ tiêu thu hồi nợ cho từng bộ phận trong công ty. Đồng thời lập phương án đánh giá, bảo quản, khai thác và xử lý tài sản ngay sau khi thu hồi.
* Tái cấu trúc danh mục đầu tư :Tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp để tăng nguồn vốn lưu động của công ty. Giãn tiến độ các dự án trực tiếp đầu tư : Dự án Khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch, Đồng Nai; Dự án Khu nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất. Đồng thời tiếp tục hoàn thiện ngay các thủ tục pháp lý của các dự án và các khoản đầu tư.
* Xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh 2013 trên cơ sởtìm kiếm và thực hiện một số hoạt động dịch vụ, kinh doanh hàng hóa khác (tập trung vào mảng cung cấp các dịch vụ cho tòa nhà PVI Tower) để tăng hiệu quả kinh doanh cho năm 2013 và tạo tiền đề cho các năm tiếp theo.
* Xây dựng kế hoạch hành động cụ thể và kiểm soát chặt chẽ để tiết giảm chi phí.
* Chuyển các khoản nợ thu hồi được thành các khoản đầu tư đảm bảo hiệu quả và an toàn trong năm 2013.
* HĐQT và BKS sẽ tăng cường các biện pháp rà soát chi tiết các hoạt động kinh doanh của công ty để đưa ra các quyết sách kịp thời, làm cơ sở để Ban điều hành tổ chức thực hiện. Tiếp tục duy trì chủ trương từ năm 2012 về việc kiểm soát chặt chẽ việc giải ngân vốn, trong năm 2013 HĐQT sẽ phê duyệt toàn bộ các khoản đầu tư mới trước khi thực hiện trên cơ sở nguyên tắc đảm bảo an toàn, hiệu quả, kịp thời.

1. **Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2013** *ĐVT : triệu đồng*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Chỉ tiêu | TH 2012 | KH 2013 | Tỷ lệ % KH 2013 so với TH 2012 |
| 1 | Vốn điều lệ | 373.500 | 399.308 | 106,90% |
| 2 | Doanh thu | 22.168 | 23.317 | 105,18% |
| 3 | Chi phí | 21.496 | 22.376 | 104,09% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 672 | 941 | 140,03% |

1. **Báo cáo của Hội đồng quản trị**
2. **Kết quả hoạt động của HĐQT PV2 năm 2012**

Năm 2012, HĐQT PV2 đã thực hiện các nhiệm vụ theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. HĐQT đã tổ chức thành công kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 vào tháng 4/2012. Cũng trong năm 2012, HĐQT PV2 đã tổ chức 9 cuộc họp (trong đó họp định kỳ 4 lần và 05 lần họp bất thường). Giữa các phiên họp thường kỳ, HĐQT của PV2 luôn theo dõi, kiểm tra và giám sát tình hình hoạt động kinh doanh, ban hành các Nghị quyết, các Quyết định kịp thời, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Ban điều hành. Nhận thấy trong hoạt động kinh doanh của PV2 liên quan đến các hoạt động hợp tác đầu tư, dịch vụ quản lý bất động sản,… tiềm ẩn nhiều rủi ro, HĐQT đã nhiều lần tổ chức các cuộc họp bất thường để chỉ đạo sát sao Ban điều hành từng bước khắc phục khó khăn. Trong năm 2012, HĐQT PV2 đã thực hiện được các công việc cụ thể như sau:

1. **Về chỉ đạo đối với hoạt động kinh doanh:**

Trong năm 2012, trước đề nghị của Ban điều hành về việc điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2012 do tình hình khó khăn của nền kinh tế nói chung, của bản thân PV2 nói riêng, HĐQT đã thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và đã được ĐHĐCĐ thông qua bằng Nghị quyết số 02/NQ - ĐHĐCĐ ngày 19/10/2012.

Theo đó, doanh thu theo kế hoạch sau khi điều chỉnh là 19,126 tỷ đồng, lợi nhuận theo kế hoạch sau khi điều chỉnh là 2,275 tỷ đồng, không thực hiện chi trả cổ tức năm 2012.

Kết thúc năm 2012, Doanh thu PV2 đạt 22,16 tỷ đồng, hoàn thành 116% so với kế hoạch ĐHĐCĐ giao, lợi nhuận trước thuế đạt 672 triệu đồng, đạt 29,54% kế hoạch ĐHĐCĐ giao.

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2012 đạt kết quả thấp được nhìn nhận không chỉ do nguyên nhân khách quan là ảnh hưởng chung của cả nền kinh tế mà còn xuất phát từ nguyên nhân chủ quan của PV2 là do hạn chế về nguồn vốn lưu động (một lượng lớn vốn tồn đọng trong hoạt động đầu tư tài chính ngắn hạn kho thu hồi), nguồn nhân lực phải tập trung vào việc xử lý công nợ khó thu hồi,… Và trên thực tế PV2 đã và đang cùng với văn phòng luật sư tham gia khởi kiện các Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh Hồng Hà (Agribank - Hồng Hà), Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM - Chi nhánh Thăng Long (HDBank - Thăng Long) trong việc vi phạm bảo lãnh thực hiện hợp đồng thương mại trả chậm. Đến nay, tòa án sơ thẩm đã xử PV2 thắng kiện Agribank - Hồng Hà. Tuy nhiên, phía Ngân hàng đã kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm.

1. **Về thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012:**

* Thực hiện việc thay đổi mục đích sử dụng vốn phát hành tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;
* HĐQT đã lựa chọn Công ty TNHH Deloitte Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên và năm 2012 của PV2;
* HĐQT đã không triển khai việc tăng vốn điều lệ từ 373,5 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng theo ủy quyền của ĐHĐCĐ do thị trường tiền tệ, chứng khoán trong năm 2012 tiếp tục gặp nhiều khó khăn.
* Cổ đông Công ty cổ phần PVI (PVI Holdings) không thực hiện nhận chuyển nhượng 3.011.156 cổ phần từ Tổng công ty Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC) như thông báo.

1. **Về thực hiện Nghị quyết số 02/NQ - ĐHĐCĐ ngày 19/10/2012 được thông qua bằng phương thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản**

* Chưa hoàn thành việc thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 7% trong năm 2012 (xin xem tài liệu 5).
* Đã thực hiện thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

1. **Về hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định**

* Thông qua chủ trương ký hợp đồng hợp tác kinh doanh vốn với PVI Holdings - cổ đông lớn, người có liên quan của PV2 theo quy định của Pháp luật;
* Thông qua việc tái cấu trúc Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả. HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện việc cắt giảm nhân sự, sáp nhập các phòng ban nhằm tiết giảm chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.
* Tổ chức các cuộc họp bất thường để rà soát hoạt động công ty, từ đó có những quyết sách phù hợp, kịp thời.
* Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền HĐQT đã được thông tin, đăng tải trên Website của Công ty ([www.pv2.com.vn](http://www.pv2.com.vn)).

1. **Báo cáo về việc thay đổi thành viên HĐQT**

* Ngày 22/08/2012, ông Vũ Thành Lê - Ủy viên HĐQT PV2 đã có đơn từ nhiệm tư cách Ủy viên HĐQT và đã được HĐQT PV2 chấp thuận;
* Để thay thế ông Vũ Thành Lê, HĐQT đã bổ nhiệm ông Trần Tùng Linh, là người đại diện cho phần vốn góp của Công ty cổ phần PVI (PVI Holdings) tại PV2 *(số cổ phần đại diện là 3.220.200 cổ phần, tương đương 8,62% vốn điều lệ của PV2)* tham gia HĐQT PV2 kể từ ngày 23/8/2012.

1. **Kế hoạch hoạt động năm 2013 của HĐQT PV2**

  HĐQT PV2 đã nhận định năm 2013 vẫn tiếp tục là năm có rất nhiều khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính, trước tình hình đó HĐQT PV2 đã xác định kế hoạch hoạt động năm 2013 như sau:

1. **Tiếp tục chỉ đạo sát sao Ban điều hành trong công tác thu hồi công nợ, cắt giảm chi phí hoạt động kinh doanh**

Đây được xem là nhiệm vụ hàng đầu để giúp PV2 hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2013 do ĐHĐCĐ giao.

1. **Tiếp tục chú trọng công tác quản trị rủi ro Công ty**

Trong năm 2013, HĐQT sẽ tăng cường các biện pháp rà soát chi tiết các hoạt động kinh doanh của Công ty để đưa ra những quyết sách kịp thời, làm cơ sở để Ban điều hành tổ chức thực hiện.

Đối với việc triển khai hoạt động kinh doanh mới, HĐQT vẫn duy trì chủ trương thực hiện kiểm soát chặt chẽ việc giải ngân vốn như chỉ đạo của HĐQT đối với Ban điều hành từ tháng 5/2012. Đó là tất cả các khoản đầu tư mới phải được HĐQT phê duyệt trước khi thực hiện trên cơ sở nguyên tắc đảm bảo an toàn, hiệu quả, kịp thời.

1. **Tiếp tục đẩy mạnh công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư**

- Thoái vốn các khoản đầu tư không hiệu quả hoăc hiệu quả thấp để tăng nguồn vốn lưu động của Công ty;

- Đối với các dự án trực tiếp đầu tư: giãn tiến độ, tập trung vào việc hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án;

- Đối với các dự án tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư: tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát nhằm bảo toàn và phát triển vốn.

1. **Tìm kiếm các cơ hội đầu tư và phát triển kinh doanh**

- Song song với việc đẩy mạnh công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư như trên, HĐQT cũng nhận định trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng là cơ hội để PV2 đầu tư dự án bất động sản tốt, giá rẻ (trên các địa bàn Hà Nội, TP Hồ Chí Minh) để PV2 phát triển thương hiệu với sự hỗ trợ về nguồn vốn từ cổ đông sáng lập PVI.

- Ngoài ra, HĐQT sẽ chỉ đạo Ban điều hành nghiên cứu mở rộng các hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ (đặc biệt là cung cấp các dịch vụ cho PVI) để tăng doanh thu cho năm 2013 và tạo tiền đề cho các năm tiếp theo trên cơ sở đảm bảo an toàn, hiệu quả sử dụng vốn.

1. Quản trị công ty
2. *Hội đồng quản trị*
3. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Thành viên HĐQT** | **Chức vụ** | **Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết** | **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết** |
| 1 | Ông Tôn Thiện Việt | Chủ tịch HĐQT | 100.000 | 0,27% |
| 2 | Ông Lê Thanh Tùng | Uỷ viên Thường trực HĐQT kiêm Tổng giám đốc | 53.000 | 0,14% |
| 3 | Ông Nguyễn Ngọc Minh | Ủy viên HĐQT |  |  |
| 4 | Ông Ân Thanh Sơn | Ủy viên HĐQT |  |  |
| 5 | Ông Trần Tùng Linh | Ủy viên HĐQT |  |  |

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

*Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Thành viên HĐQT** | **Chức vụ** | **Số buổi họp tham dự** | **Tỷ lệ** | **Lý do không tham dự** |
| 1 | Ông Tôn Thiện Việt | Chủ tịch HĐQT | 9 | 100% |  |
| 2 | Ông Lê Thanh Tùng | Uỷ viên Thường trực HĐQT kiêm Tổng giám đốc | 9 | 100% |  |
| 3 | Ông Nguyễn Ngọc Minh | Ủy viên HĐQT | 6 | 67% | Được bầu là ủy viên HĐQT nhiệm kỳ 2012 - 2017 tại ĐHĐCĐ thường niên 2012 ngày 25/04/2012 |
| 4 | Ông Ân Thanh Sơn | Ủy viên HĐQT | 9 | 100% |  |
| 5 | Ông Trần Tùng Linh | Ủy viên HĐQT | 5 | 56% | Được bầu là ủy viên HĐQT thay thế ông Vũ Thành Lê kể từ ngày 23/8/2012 |
| 6 | Ông Vũ Thành Lê | Ủy viên HĐQT | 4 | 44% | Thôi ủy viên HĐQT kể từ ngày 23/8/2012 |
| 7 | Ông Nguyễn Đức Dân | Ủy viên HĐQT | 2 | 22% | Thôi ủy viên HĐQT kể từ 25/04/2012 |

*Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:*

- Định kỳ hàng quý, HĐQT tổ chức họp thường kỳ để thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý trước và kế hoạch kinh doanh quý tiếp theo, đồng thời chỉ đạo cụ thể các vấn để thuộc thẩm quyền.

- Trong trường hợp phát sinh các vấn đề cấp bách liên quan đến hoạt động của Công ty thuộc thẩm quyền của HĐQT, Chủ tịch HĐQT tổ chức lấy ý kiến các ủy viên bằng văn bản để ban hành Nghị quyết kịp thời.

- Kể từ tháng 8/2012, Chủ tịch HĐQT đã triệu tập các cuộc họp HĐQT bất thường hàng tháng để tăng cường giám sát, chỉ đạo các hoạt động kinh doanh của PV2, từ đó có những quyết sách phù hợp kịp thời.

- Trong năm 2012, HĐQT đã ban hành các Quy chế nội bộ mới phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty nhằm tăng cường công tác quản trị Công ty như: Quy chế Đầu tư, Quy chế Quản lý tài chính, Quy chế Người đại diện của PV2 tại Doanh nghiệp khác. Đồng thời HĐQT cũng chỉ đạo Ban điều hành căn cứ các Quy chế xây dựng các quy trình đầu tư và các quy trình quản lý cụ thể.

**Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị** (Năm 2012)**:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Số nghị quyết** | **Ngày** | **Nội dung** |
| 1 | Nghị Quyết số: 20/NQ-HĐQT  (Thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) | 27/02/2012 | Thông qua chủ trương ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh vốn với Công ty Cổ phần PVI (PVI Holdings). |
| 2 | Nghị Quyết số: 21/NQ-HĐQT | 19/03/2012 | 1. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2011 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2012; 2. Thông qua việc kiện toàn cơ cấu tổ chức của Công ty theo đề xuất của Tổng Giám đốc, cụ thể: 3. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung các Quy chế nội bộ của Công ty gồm: *Quy chế quản lý Tài chính; Quy chế Đầu tư; Quy chế Người đại diện của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tại Doanh nghiệp khác*; 4. Thông qua thời gian, địa điểm, nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012. |
| 3 | Biên bản số: 01/BB-HĐQT  Vv: Bầu Chủ tịch HĐQT, nhiệm kỳ 2012 - 2017 | 25/04/2012 | 1. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012, Đại hội đã bầu các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới 2012 - 2017, bao gồm các ông có tên sau:  * Ông Tôn Thiện Việt * Ông Lê Thanh Tùng * Ông Vũ Thành Lê * Ông Nguyễn Ngọc Minh * Ông Ân Thanh Sơn  1. Các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới 2012 - 2017 đã tiến hành họp bầu Chủ tịch, ủy viên thường trực. Hội đồng quản trị đã nhất trí biểu quyết thông qua:  * Bầu ông Tôn Thiện Việt giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư PV2 nhiệm kỳ 2012 - 2017, với tỷ lệ tán thành là 5/5 (100%). * Bầu ông Lê Thanh Tùng giữ chức vụ Ủy viên thường trực Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư PV2 nhiệm kỳ 2012 - 2017, với tỷ lệ tán thành là 5/5 (100%). |
| 4 | Nghị Quyết số: 02/NQ-HĐQT | 23/8/2012 | 1. Thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh 06 tháng đầu năm 2012 (số liệu đã được soát xét bởi tổ chức kiểm toán) và các giải pháp thực hiện kế hoạch hoạt động kinh doanh 06 tháng cuối năm 2012 2. Thông qua Tờ trình điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2012 3. Thông qua Tờ trình thay đổi phương án chi trả cổ tức năm 2011 4. Thông qua Báo cáo giám sát hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2012 của Ban kiểm soát. 5. Thông qua việc thay thế thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2012 - 2017.   - Nhất trí đối với việc ông Vũ Thành Lê thôi giữ chức vụ Ủy viên HĐQT PV2 theo đơn xin từ nhiệm kể từ ngày 23/8/2012 và HĐQT sẽ báo cáo với Đại hội đồng cổ đông gần nhất.  - Bổ nhiệm ông Trần Tùng Linh, đại diện vốn góp của Công ty cổ phần PVI tại PV2 (số cổ phần đại diện là 3.220.200 cổ phần tương đương 8,62% vốn điều lệ của PV2) giữ chức vụ Ủy viên HĐQT PV2 thay thế ông Vũ Thành Lê kể từ ngày 23/8/2012 và HĐQT sẽ trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất phê chuẩn.   1. Thông qua phân công nhiệm vụ HĐQT nhiệm kỳ 2012 - 2017 |
| 5 | Biên bản họp số 03/BB - HĐQT  (Phiên họp bất thường) | 29/8/2012 | Rà soát chi tiết hoạt động kinh doanh của PV2. |
| 6 | Biên bản họp số: 04/BB - HĐQT  (Phiên họp bất thường) | 21/9/2012 | Bổ sung nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty. |
| 7 | Biên bản họp số: 05/BB - HĐQT  (Phiên họp bất thường) | 05/10/2012 | Rà soát hoạt động kinh doanh của Công ty. |
| 8 | Biên bản họp số: 06/BB - HĐQT  (Phiên họp bất thường) | 19/10/2012 | Xử lý một số vấn đề tồn tại trong hoạt động kinh doanh của PV2 |
| 9 | Nghị quyết số 03/NQ - HĐQT | 29/11/2012 | 1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đến tháng 10/2012 và Ước kết quả hoạt động kinh doanh cả năm 2012 2. Đề nghị Ban điều hành nghiêm túc thực hiện các chỉ đạo cụ thể của HĐQT đối với các dự án và xử lý công nợ tồn đọng tại Điểm 4.1.2 và Điểm 4.1.3 Biên bản họp HĐQT số 07/BB - HĐQT ngày 29/11/2012 3. Đề nghị Ban điều hành rà soát lại kế hoạch kinh doanh năm 2013 trên cơ sở cắt giảm chi phí, cân đối nguồn vốn kinh doanh và báo cáo chi tiết, cụ thể để HĐQT phê duyệt trong tháng 12/2012 4. Thông qua Báo cáo quý III/2012 của Ban kiểm soát và yêu cầu Ban điều hành thực hiện các kiến nghị của Ban kiểm soát 5. Đề nghị Ban điều hành xây dựng cụ thể cơ cấu tổ chức các phòng ban và phương án nhân sự để trình HĐQT thông qua 6. HĐQT thống nhất sẽ báo cáo ĐHĐCĐ thông qua phương án trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu tại phiên họp ĐHĐCĐ gần nhất 7. Đề nghị Ban điều hành nghiêm túc thực hiện các chỉ đạo khác của HĐQT tại Điểm 4.6 Biên bản họp số 07/BB - HĐQT ngày 29/11/2012 |

1. *Ban Kiểm soát*
2. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Danh sách thành viên Ban kiểm soát :

* Nguyễn Anh Vũ – Trưởng Ban
* Nguyễn Vũ Tâm – Thành viên
* Hồ Công Thành – Thành viên

1. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2012, cơ cấu tổ chức của Ban kiểm soát (“BKS”) gồm 03 thành viên không chuyên trách; các quy trình kiểm tra giám sát của BKS hoạt động độc lập, tuân thủ theo đúng quy định pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS, cũng như tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các thành viên trong BKS được phân công nhiệm vụ cụ thể, rõ ràng. Hàng quý, BKS đều tổ chức họp định kỳ giữa các thành viên với nội dung: thông qua kết quả kiểm tra giám sát quý trước, thống nhất những ý kiến đánh giá, kiến nghị với PV2 và xây dựng kế hoạch chi tiết cho quý sau. BKS thường xuyên tiến hành giám sát hoạt động của PV2 đồng thời thực hiện và phối hợp với các phòng ban chức năng thực hiện 01 cuộc kiểm tra tại Công ty.

Nội dung kiểm tra giám sát trong năm bao gồm:

* Giám sát việc thực hiện nhiệm vụ quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc (Ban TGĐ). Thẩm định báo cáo hoạt động của HĐQT;
* Giám sát việc phối hợp giữa HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý khác;
* Giám sát việc sửa đổi và hoàn thiện các Quy chế, quy định nội bộ của PV2;
* Kiểm tra việc thực hiện các quy chế tại PV2, Quy chế chi tiêu, Quy chế đầu tư tài chính;
* Giám sát và đánh giá việc thực hiện kế hoạch năm; thẩm định Báo cáo Tài chính; đánh giá, phân tích các chỉ tiêu tài chính trong năm.

Trong quá trình hoạt động giám sát cũng như sau mỗi cuộc kiểm tra, BKS đều có các ý kiến đánh giá, phân tích mặt được mặt yếu và đưa ra các kiến nghị trong công tác điều hành kinh doanh và quản lý của PV2 nhằm khắc phục các tồn tại đảm bảo công tác kinh doanh của PV2 đạt hiệu quả cao nhất.

Năm 2012, HĐQT không có yêu cầu kiểm soát bất thường đối với các hoạt động của Công ty. Không có công việc đột xuất khác yêu cầu phải thực hiện kiểm soát.

*Nội dung kế hoạch hoạt động năm 2013*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Thời gian** | **Nội dung** | **Hình thức kiểm soát** |
| **Theo tháng** | | | |
| 1 | Hàng tháng | Giám sát tình hình hoạt động SXKD | Giám sát thông qua báo cáo của PV2 |
| 2 | Hàng tháng | Giám sát các hoạt động đầu tư của PV2 | Giám sát thông qua báo cáo tài chính, báo cáo đầu tư, báo cáo giao ban của PV2 và kiểm tra chọn mẫu hồ sơ |
| 3 | Hàng tháng | Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT của PV2. | Giám sát thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT và các Văn bản nội bộ |
| **Theo Quý/năm** | | | |
| 1 | Hàng quý | Thẩm định cáo báo tài chính, giám sát và đánh giá hoạt động kinh doanh. | Thẩm định thông qua việc soát xét sổ sách, chứng từ, tài liệu kế toán, và báo cáo tài chính hàng quý của PV2. |
| 2 | Hàng quý | Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2013 của PV2 | Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý. |
| 3 | Quý II | Xây dựng kế hoạch hoạt động của BKS từ ĐHĐCĐ năm 2013 đến kỳ ĐHĐCĐ năm 2014. Phân công nhiệm vụ các thành viên BKS. |  |
| 5 | Quý III | Giám sát tình hình xử lý công nợ quá hạn của PV2 | Giám sát thông qua báo cáo tài chính, báo cáo công nợ, báo cáo giao ban và kiểm tra hồ sơ. |
| 6 | Quý IV | Giám sát việc hoàn thiện hệ thống kiểm toán và kiểm soát nội bộ của PV2 | Thực hiện việc kiểm tra chi tiết và giám sát việc hoàn thiện các quy trình của PV2 |

1. *Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát*
2. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chi tiết** | **Số người** | **Thực chi trung bình tháng**  **(VNĐ/tháng)** | **Thực chi năm 2012**  **(VNĐ/12tháng)** |
| **I** | **Hội đồng quản trị** | | | |
| 1 | Chủ tịch HĐQT | 1 | 5.000.000 | 60.000.000 |
| 2 | Thành viên HĐQT không chuyên trách | 3 | 12.000.000 | 144.000.000 |
|  | **Cộng (I)** | **4** | **17.000.000** | **204.000.000** |
| **II** | **Ban kiểm soát** | | | |
| 1 | Trưởng BKS không chuyên trách | 1 | 3.500.000 | 42.000.000 |
| 2 | Thành viên BKS không chuyên trách | 2 | 5.000.000 | 60.000.000 |
|  | **Cộng (II)** | **3** | **8.500.000** | **102.000.000** |
|  | **Tổng cộng** | **7** |  | **306.000.000** |

*(Tiền thù lao của HĐQT và BKS thực hiện theo Nghị quyết số:01/NQ- ĐHĐCĐ ngày 25/4/2012)*

1. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Người thực hiện giao dịch** | **Quan hệ với cổ đông nội bộ** | **Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ** | | **Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ** | | **Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)** |
| Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ |
| 1 | Công ty Cổ phần PVI  (PVI Holdings) | Cổ đông lớn, cổ đông có liên quan đến Chủ tịch HĐQT | 16.761.000 | 44,8% | 13.597.000 | 36,4% | Tái cơ cấu danh mục đầu tư |
| 2 | Phan Xuân Thắng | Phó Tổng giám đốc | 196.750 |  | 0 | 0% | Nhu cầu tài chính cá nhân |
| 3 | Hồ Công Thành | Thành viên BKS | 30.000 |  | 0 | 0% | Cơ cấu lại danh mục đầu tư cá nhân |
| 4 | Nguyễn Thị Kim Nhung | Người được ủy quyền công bố thông tin | 25.000 |  | 0 | 0% | Nhu cầu tài chính cá nhân |

1. *Các giao dịch khác:*

- Ngày 8/3/2012, PV2 đã ký với Công ty cổ phần PVI (cổ đông lớn của PV2) hợp đồng hợp tác kinh doanh vốn với giá trị 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng), thời hạn đến 25/12/2012.

- Ngày 25/12/2012, PV2 đã ký với Công ty cổ phần PVI (cổ đông lớn của PV2) hợp đồng hợp tác kinh doanh vốn với giá trị 41.000.000.000 đồng (Bốn mươi mốt tỷ đồng), thời hạn đến 25/12/2013.

1. **Báo cáo tài chính**

**1/ Báo cáo của kiểm toán viên:**

## *Số: 826 /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 22 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**

Ngoại 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.

**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 Đ.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 |

**2/ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND



**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



**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



**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 0102306389do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấpvà 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 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 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.

**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 phần 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 thoả 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 dồn 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 góp vốn của Công ty tại đơn vị góp 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.

**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 đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

**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:

1. 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;
2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
5. 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:

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

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

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

**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.

**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 chỉ 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 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 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**

****

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

****

(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 tổn thất 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 chuyển 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 Dầu 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.

1. **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.

1. **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.

1. **CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**



1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. **HÀNG TỒN KHO**

****

1. 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.
2. **TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

****

(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.

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

****

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG**



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**

****

**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 Dầu khí - 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:



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.

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

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

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

*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**

****

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

****

(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.

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

****

**Cổ phiếu:**

****

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:**

****

(\*) 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.

**20. DOANH THU**

****

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

****

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**



(\*) 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**

****

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.

**24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

****

**25. CÁC KHOẢN CAM KẾT CHI TIÊU 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:



**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.

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

****

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 chủ yếu 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.

**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. 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 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.



**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

***Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)***



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 DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

******

****

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

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

******

**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 chỉ 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:

****

*Toàn văn báo cáo tài chính kiểm toán của công ty được đăng tải trên website của công ty theo địa chỉ sau :*

[*http://pv2.com.vn/wp-content/uploads/2013/03/Bao-cao-tai-chinh-da-duoc-kiem-toan-2012.pdf*](http://pv2.com.vn/wp-content/uploads/2013/03/Bao-cao-tai-chinh-da-duoc-kiem-toan-2012.pdf)

*Hà nội, ngày 17 tháng 04 năm 2013*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2**