

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
<b>1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	6 - 7
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	8
<i>Báo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	9
<i>Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất</i>	10 - 26

**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn, Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc****BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần PIV trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần PIV (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102636059 ngày 29 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0102636059 ngày 31 tháng 12 năm 2013, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là: Cung cấp dịch vụ, kinh doanh thương mại và sản xuất.

Trụ sở chính của Công ty: Số 33, ngõ 79, phố Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty: **12.000.000.000đ (Mười hai tỷ đồng).**

Cơ cấu vốn điều lệ:

STT	Tên cổ đông	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Địa ốc Điện lực Dầu khí Gia Định Đại diện: Phạm Xuân Tiến	Cổ phần phổ thông	100.000	1.000.000.000	8,3
2	Công ty CP Đầu tư Bất động sản An Bình Đại diện: Đỗ Tuấn Anh	Cổ phần phổ thông	200.000	2.000.000.000	16,6
3	Nguyễn Thị Bảo Linh	Cổ phần phổ thông	200.000	2.000.000.000	16,6
4	Trần Thị Thanh Hòa	Cổ phần phổ thông	100.000	1.000.000.000	8,3
5	Đỗ Thị Thanh Nga	Cổ phần phổ thông	80.000	800.000.000	6,6
6	Cổ đông khác	Cổ phần phổ thông	520.000	5.200.000.000	43,6
<b>Tổng cộng</b>			<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>100</b>

Các đơn vị thành viên của Công ty như sau:

Tên	Địa Chi
Công ty con : Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá PIV	Số 33, ngõ 79, phố Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính**

Các thành viên của Hội đồng quản trị bao gồm:

Ông Nguyễn Vũ Trọng Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29/12/2010
Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 08/04/2011
Ông Phạm Ngọc Thanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2010
Ông Phạm Xuân Tiến	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2010
Ông Nguyễn Thiện Huy	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 14/05/2010



**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn, Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Vũ Thu Thủy	Trưởng ban
Ông Đỗ Văn Dị	Thành viên
Bà Phạm Duy Anh	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03/04/2013
Ông Dương Ngọc Cảnh	Phó Tổng Giám đốc	

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long – T.D.K là Công ty kiểm toán có đủ năng lực được lựa chọn. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long – T.D.K bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty trong những năm tiếp theo.

**Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;
- Kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày lập Báo cáo tài chính, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2014

TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hà



## CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THĂNG LONG - T.D.K THANG LONG - T.D.K AUDITING AND CONSULTANT COMPANY

Trụ sở chính tại Hà Nội : Tầng KT, Toà nhà cảnh sát 113, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội - Tel: (04) 44 500 668 - Fax: (04) 44 500 669  
Chi nhánh Miền nam : C14, Quang Trung, phường 11 - Tel: (08)3 589 7462 - Fax: (08)3 589 7464  
Chi nhánh Quận 1 - TP. HCM : Số 28 Đặng Tất, quận 1, TP. HCM - Tel: (08)3 848 0763 - Fax: (08)3 526 7187  
Chi nhánh Đà Nẵng : Số 42 Trần Tông, TP. Đà Nẵng - Tel: (0511)3 651 818 - Fax: (0511)3 651 868  
Chi nhánh Lạng Sơn : Tô 2, khối 14, đường Bà Triệu - Tel: (025)3 718 545 - Fax: (025)3 716 264

Số: 0208/2013/BCKT - TC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm 2013 của Công ty Cổ phần PIV

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần PIV.**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần PIV được lập ngày 25/02/2014, từ trang 06 đến trang 26 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần PIV tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long – T.D.K**



**Từ Quỳnh Hạnh**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0313-2013-045-1

**Kiểm toán viên**

**Phan Văn Thuận**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2024-2013-045-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.945.943.340</b>	<b>7.401.369.094</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.030.172.687</b>	<b>4.388.006.520</b>
1. Tiền	111	V.01	1.030.172.687	4.388.006.520
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>913.130.000</b>	<b>103.474.980</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.02	967.799.525	103.474.980
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(54.669.525)	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.729.046.164</b>	<b>1.718.863.916</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		2.322.272.666	1.602.538.897
2. Trả trước cho người bán	132		194.997.727	186.312.727
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	2.395.000.000	150.332
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(183.224.229)	(70.138.040)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.273.594.489</b>	<b>1.191.023.678</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		190.317.119	309.380.943
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	9.451.333
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.04	158.379.193	173.147.337
5. Tài sản ngắn hạn khác		V.05	2.924.898.177	699.044.065
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>13.432.312.870</b>	<b>14.783.503.846</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.137.564.901</b>	<b>2.791.554.473</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	3.137.564.901	2.791.554.473
- Nguyên giá	222		3.878.342.727	3.353.411.299
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(740.777.826)	(561.856.826)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	-	-
- Nguyên giá	228		31.284.600	31.284.600
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(31.284.600)	(31.284.600)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>10.210.000.000</b>	<b>11.889.220.000</b>
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.08	10.210.000.000	11.910.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-	(20.780.000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>84.747.969</b>	<b>102.729.373</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	68.747.969	86.729.373
3. Tài sản dài hạn khác	268		16.000.000	16.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>23.378.256.210</b>	<b>22.184.872.940</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

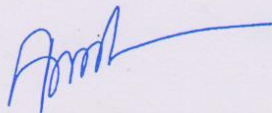
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.001.915.164</b>	<b>8.845.992.885</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.101.915.164</b>	<b>3.945.992.885</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		250.000.000	250.000.000
2. Phải trả người bán	312		1.631.498.118	1.481.380.704
3. Người mua trả tiền trước	313		1.706.294.207	1.475.880.992
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	200.255.044	67.842.133
5. Phải trả người lao động	315		61.135.441	164.562.116
6. Chi phí phải trả	316		351.740.541	230.545.774
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.11	855.354.075	230.143.428
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	321		45.637.738	45.637.738
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.900.000.000</b>	<b>4.900.000.000</b>
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.12	4.900.000.000	4.900.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>10.481.489.912</b>	<b>10.456.870.434</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.13	<b>10.481.489.912</b>	<b>10.456.870.434</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		12.000.000.000	12.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		278.286.705	278.286.705
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		165.685.439	165.685.439
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		35.157.200	35.157.200
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(1.997.639.432)	(2.022.258.910)
<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>			<b>2.894.851.134</b>	<b>2.882.009.621</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>23.378.256.210</b>	<b>22.184.872.940</b>

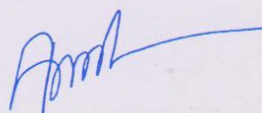
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



Đào Thị Thanh

Kế toán trưởng



Đào Thị Thanh



Nguyễn Thị Hà

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

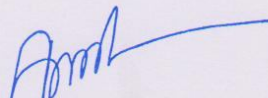
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

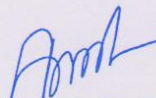
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14	4.364.256.362	4.629.534.448
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.15	-	62.859.361
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.16	4.364.256.362	4.566.675.087
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.17	1.650.286.371	2.459.080.572
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.713.969.991	2.107.594.515
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.18	357.165.511	391.018.195
7. Chi phí tài chính	22	VI.19	117.273.929	112.387.320
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	3.234.182
8. Chi phí bán hàng	24		-	78.164.957
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.064.012.507	3.206.224.629
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(110.150.934)	(898.164.196)
11. Thu nhập khác	31	VI.20	292.884.801	687.431.052
12. Chi phí khác	32	VI.21	138.630.714	329.381.999
13. Lợi nhuận khác	40		154.254.087	358.049.053
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.103.153	(540.115.143)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.22	6.642.162	225.405
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		37.460.991	(540.340.548)
<i>Phân phối cho:</i>				
<i>Lợi nhuận sau thuế của các cổ đông thiểu số</i>			12.841.513	(28.004.398)
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</i>			24.619.478	(512.336.150)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.23	21	(427)

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

  
Đào Thị Thanh

Kế toán trưởng

  
Đào Thị Thanh





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

(Theo phương pháp trực tiếp)

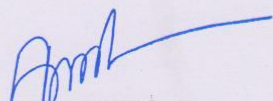
Năm 2013

Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01		4.568.498.093	5.973.388.627
2. Tiền chi trả nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5.679.716.094)	(4.855.367.049)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.233.305.660)	(1.116.036.932)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(9.086.605)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.138.855.801	1.838.380.300
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.741.511.670)	(2.366.125.945)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(956.266.135)</b>	<b>(525.760.999)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.139.104.545)	(59.914.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		250.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.129.569.644)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.248.962.994	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		129.731.491	912.391.678
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.139.979.704)</b>	<b>852.477.133</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2.600.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của đơn vị	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	430.622.494
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.205.587.994)	(180.750.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(56.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(1.261.587.994)</b>	<b>2.849.872.494</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(3.357.833.833)</b>	<b>3.176.588.628</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.388.006.520	1.211.417.892
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>1.030.172.687</b>	<b>4.388.006.520</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

  
 Đào Thị Thanh

Kế toán trưởng

  
 Đào Thị Thanh



**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn,  
Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần PIV là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102636059 ngày 29 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: **12.000.000.000 (Mười hai tỷ đồng)**

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 1.200.000 cổ phần

Cơ cấu vốn điều lệ:

STT	Tên cổ đông	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Địa ốc Điện lực Dầu khí Gia Định Đại diện: Phạm Xuân Tiến	Cổ phần phổ thông	100.000	1.000.000.000	8,3
2	Công ty CP Đầu tư Bất động sản An Bình Đại diện: Đỗ Tuấn Anh	Cổ phần phổ thông	200.000	2.000.000.000	16,6
3	Nguyễn Thị Bảo Linh	Cổ phần phổ thông	200.000	2.000.000.000	16,6
4	Trần Thị Thanh Hòa	Cổ phần phổ thông	100.000	1.000.000.000	8,3
5	Đỗ Thị Thanh Nga	Cổ phần phổ thông	80.000	800.000.000	6,6
6	Cổ đông khác	Cổ phần phổ thông	520.000	5.200.000.000	43,6
<b>Tổng cộng</b>			<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>100</b>

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Cung cấp dịch vụ, kinh doanh thương mại và sản xuất.

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

Theo Giấy đăng ký kinh doanh ban đầu và các Giấy đăng ký kinh doanh điều chỉnh, bổ sung thì ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất thảm, chần đệm;
- Bán len vải, len, đệm, chần, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong ngành xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn máy tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
- Xuất bản phần mềm (trừ hoạt động xuất bản phẩm)



**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cán, P. Đội Cán,  
Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

- Hoạt động dịch vụ thông tin và các dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
- May trang phục (trừ trang phục từ sa lông thú)
- Sản xuất hàng may sẵn (trừ trang phục)
- Lập trình máy vi tính
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và các thiết bị trong mạch điện)
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Lắp đặt hệ thống điện
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng: vật liệu xây dựng, thangka máy
- Xây lắp các công trình chuyên ngành bưu chính, viễn thông
- Đại lý cung cấp các dịch vụ viễn thông
- Dịch vụ kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải
- Vận tải đường bộ, vận tải đường ống
- Bán buôn tổng hợp: Hóa chất, phụ gia xây dựng và vật liệu xây dựng
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, các công trình hạ tầng đô thị và các khu dân cư
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu phao, phao cứu sinh, lều, bạt, vải các loại, hàng dệt may
- Sản xuất, cung cấp, lắp đặt, kinh doanh các thiết bị, sản phẩm nội ngoại thất dùng cho tòa nhà văn phòng, chung cư, khách sạn, nhà hàng.
- Mua bán lắp đặt các thiết bị phục vụ hệ thống thông tin, viễn thông truyền hình
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa
- Dịch vụ tổ chức tài trợ, tổ chức sự kiện về vấn đề kinh tế, xã hội, giải trí, thể thao, truyền hình; Lập và tổ chức các dự án truyền thông, dịch vụ văn hóa, giải trí du lịch
- Sản xuất phim quảng cáo, tiếp thị quảng cáo, quảng cáo đa phương tiện (truyền hình, internet, ấn phẩm báo chí, phát thanh trực tiếp) (không bao gồm sản xuất phim)
- Tư vấn và cung cấp dịch vụ quản trị doanh nghiệp (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế)
- Tư vấn đấu thầu (không bao gồm xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng)
- Kinh doanh bất động sản
- Tư vấn cung cấp thông tin kinh tế, thị trường (Không bao gồm dịch vụ điều tra cung cấp thông tin Nhà nước cấm)
- Tư vấn cổ phần hóa, tái cơ cấu doanh nghiệp và mua bán sáp nhập doanh nghiệp (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính)
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi sau đây:
  - ✓ Dịch vụ môi giới bất động sản
  - ✓ Dịch vụ tư vấn bất động sản
  - ✓ Dịch vụ quảng cáo bất động sản
  - ✓ Dịch vụ quản lý bất động sản./.

**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn,  
Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

## Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### *Chế độ kế toán áp dụng:*

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính, các thông tư về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành có hiệu lực đến thời điểm kết thúc niên độ kế toán lập báo cáo tài chính năm.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Trên máy tính.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

##### *1.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền*

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Toàn bộ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ của hoạt động sản xuất kinh doanh, kể cả hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản được hạch toán ngay vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm cuối năm tài chính các khoản mục tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua của ngân hàng giao dịch. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### *2.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho:*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

##### *2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho:*

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:*

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn,  
Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn đến năm nay phải lập thêm hay hoàn nhập.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác****3.1. Nguyên tắc ghi nhận:**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

**3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi:**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán thực hiện theo đúng hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính cụ thể như sau:

- + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định****4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

**4.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình:**

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn,  
Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính****5.1. Nguyên tắc ghi nhận**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

**5.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính****- Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:**

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

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

*- Khoản đầu tư dài hạn của Công ty là khoản đầu tư vào các công ty chưa niêm yết nên chưa có đủ căn cứ để trích lập dự phòng.*

**6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác****Chi phí trả trước:**

*Chi phí trả trước ngắn hạn* : Là các loại chi phí trả trước nếu chi liên quan đến 01 năm tài chính thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh.

*Chi phí trả trước dài hạn* : Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán bao gồm :

Công ty tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ không quá từ 02 năm.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là Nợ dài hạn.

Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là Nợ ngắn hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là Nợ dài hạn.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.



Thặng dư vốn cổ phần là phần chênh lệch tăng do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá và chênh lệch tăng, giảm so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước

**Nguyên tắc ghi nhận cổ tức:** Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

#### **10. Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ các quỹ từ lợi nhuận sau thuế**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

#### **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### **11.1. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

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

##### **11.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### **11.3. Doanh thu hoạt động tài chính:**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp**

##### **Chi phí tài chính:**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí lãi vay.

*Chi phí quản lý doanh nghiệp:* là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

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

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành:* Chi phí thuế TNDN hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong năm hiện tại và số thuế hoãn lại. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác.

Việc xác định chi phí thuế TNDN 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 TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**14. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

*Cơ sở lập báo cáo tài chính:* Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

*Các bên liên quan:* Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

*Đơn vị tính: VND*

**1. Tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	146.233.981	3.411.069.316
Tiền gửi ngân hàng	883.938.706	976.937.204
<b>Cộng</b>	<b>1.030.172.687</b>	<b>4.388.006.520</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn,  
Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn:	20.000	220.330.000	15.100	103.474.980
<i>Mã Chứng khoán SD7</i>	-	-	15.100	103.474.980
<i>Mã Chứng khoán TTF</i>	28.000	182.373.150	-	
<i>Mã Chứng khoán TCS</i>	10.000	122.833.975	-	
<i>Mã Chứng khoán HBC</i>	29.000	442.262.400	-	
<i>Mã Chứng khoán BVS</i>	20.000	220.330.000	-	
<b>Cộng</b>	<b>87.000</b>	<b>967.799.525</b>	<b>30.200</b>	<b>103.474.980</b>

**3. Các khoản phải thu khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đoàn Kiên	795.000.000	-
Nguyễn Thúy Hà	250.000.000	-
Phạm Ngọc Quế	1.350.000.000	
Khác	-	150.332
<b>Cộng</b>	<b>2.395.000.000</b>	<b>150.332</b>

**4. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	5.210.025	5.210.025
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	14.768.144
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	153.169.168	153.169.168
<b>Cộng</b>	<b>158.379.193</b>	<b>173.147.337</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	2.924.698.177	698.844.065
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	200.000	200.000
<b>Cộng</b>	<b>2.924.898.177</b>	<b>699.044.065</b>

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2013	3.150.167.741	203.243.558	3.353.411.299
Tăng trong kỳ	1.139.104.545	-	1.139.104.545
- Mua trong năm	1.139.104.545		1.139.104.545
Chuyển sang BĐS đầu tư			-
Giảm trong kỳ	447.429.559	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	447.429.559	166.743.558	614.173.117
Số dư ngày 31/12/2013	3.841.842.727	36.500.000	3.878.342.727
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2013	463.156.596	98.700.230	561.856.826
Tăng trong kỳ	560.469.872	30.527.692	590.997.564
- Khấu hao trong năm	560.469.872	30.527.692	590.997.564
Giảm trong kỳ	310.915.816	101.160.748	412.076.564
- Giảm khác	310.915.816	101.160.748	412.076.564
Số dư ngày 31/12/2013	712.710.652	28.067.174	740.777.826
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2013	2.687.011.145	104.543.328	2.791.554.473
Tại ngày 31/12/2013	3.129.132.075	8.432.826	3.137.564.901



**7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2013	31.284.600	31.284.600
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư ngày 31/12/2013	31.284.600	31.284.600
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2013	31.284.600	31.284.600
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư ngày 31/12/2013	31.284.600	31.284.600
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2013	-	-
Tại ngày 31/12/2013	-	-

**8. Đầu tư dài hạn khác**

Tên đơn vị	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty CP BĐS xây lắp dầu khí VN (PVC land)	50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng số 4 (ICON 4)	100.000	1.500.000.000	100.000	1.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Vạn Phúc Gia	189.000	3.010.000.000	189.000	3.010.000.000
Công ty CP địa ốc Dầu khí Gia Định	30.000	300.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại SOCHI	490.000	4.900.000.000	490.000	4.900.000.000
<b>Tổng</b>	<b>859.000</b>	<b>10.210.000.000</b>	<b>1.029.000</b>	<b>11.910.000.000</b>

- Khoản đầu tư dài hạn của Công ty là khoản đầu tư vào các công ty chưa niêm yết nên chưa có đủ căn cứ để trích lập dự phòng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn,  
Quận Ba Đình, Tp.Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	68.747.969	86.729.373
<b>Cộng</b>	<b><u>68.747.969</u></b>	<b><u>86.729.373</u></b>

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế giá trị gia tăng	140.236.029	18.335.383
Thuế thu nhập cá nhân	53.207.264	42.256.541
<b>Cộng</b>	<b><u>200.255.044</u></b>	<b><u>67.842.133</u></b>

**11. Các khoản phải trả phải nộp khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài sản thừa chờ giải quyết	50.182.998	-
Kinh phí công đoàn	44.341.077	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	760.830.000	230.143.428
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>855.354.075</u></b>	<b><u>230.143.428</u></b>

**12. Vay và nợ dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn cá nhân	4.900.000.000	4.900.000.000
<i>Nguyễn Thị Bảo Linh</i>	2.400.000.000	2.400.000.000
<i>Vũ Tuấn Sơn</i>	500.000.000	500.000.000
<i>Vũ Thái Quý</i>	1.900.000.000	1.900.000.000
<i>Nguyễn Vũ Trọng Minh</i>	100.000.000	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>4.900.000.000</u></b>	<b><u>4.900.000.000</u></b>

**Chi tiết các khoản vay dài hạn**

Số HĐ	Bên cho vay	Lãi suất vay	Thời hạn vay	Số dư nợ gốc đến 31/12/2013
03/2011/HDDVV-PIV	Nguyễn Thị Bảo Linh	0%/năm	48 tháng	2.400.000.000
04/2011/HDDVV-PIV	Vũ Tuấn Sơn	0%/năm	48 tháng	500.000.000
01/2011/HDDVV-PIV	Vũ Thái Quý	0%/năm	48 tháng	1.900.000.000
02/2011/HDDVV-PIV	Nguyễn Vũ Trọng Minh	0%/năm	48 tháng	100.000.000
<b>Cộng</b>				<b>4.900.000.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN PIV**

Địa chỉ: Số 33 ngõ 79 phố Đội Cấn, P. Đội Cấn,  
Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**13. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 31/12/2012</b>	12.000.000.000	278.286.705	165.685.439	35.157.200	(2.022.258.910)	10.456.870.434
Tăng vốn trong năm nay					24.619.478	24.619.478
- <i>Lãi trong năm nay</i>					24.619.478	24.619.478
Giảm vốn trong năm nay						-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	12.000.000.000	278.286.705	165.685.439	35.157.200	(1.997.639.432)	10.481.489.912

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- Vốn góp của Nhà nước  
- Vốn góp của các đối tượng khác  
**Cộng**

Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
-	-
12.000.000.000	12.000.000.000
<b>12.000.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>

**c) Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ khen thưởng phúc lợi  
- Quỹ đầu tư phát triển  
- Quỹ dự phòng tài chính  
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (\*)

Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
45.637.738	45.637.738
278.286.705	278.286.705
165.685.439	165.685.439
35.157.200	35.157.200

(\*): *Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều lệ theo Nghị quyết số 01/2011 ĐHĐCĐ thường niên ngày 08/04/2011*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

*Đơn vị tính: VND*

**14. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.364.256.362	4.629.534.448
<b>Cộng</b>	<b>4.364.256.362</b>	<b>4.629.534.448</b>

**15. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	62.859.361
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>62.859.361</b>

**16. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.364.256.362	4.566.675.087
<b>Cộng</b>	<b>4.364.256.362</b>	<b>4.566.675.087</b>

**17. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng bán và cung cấp	1.650.286.371	2.459.080.572
<b>Cộng</b>	<b>1.650.286.371</b>	<b>2.459.080.572</b>

**18. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.731.491	7.165.285
Lãi đầu tư cổ phiếu	291.452.020	294.600.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.982.000	89.252.910
<b>Cộng</b>	<b>357.165.511</b>	<b>391.018.195</b>



**19. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ từ đầu tư chứng khoán	74.297.799	80.730.000
Chi phí lãi vay	9.086.605	3.234.182
Trích lập dự phòng đầu tư chứng khoán	33.889.525	-
Chi phí tài chính khác	-	28.423.138
<b>Cộng</b>	<b><u>117.273.929</u></b>	<b><u>112.387.320</u></b>

**20. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền cho thuê tài sản	-	345.557.972
Thu tiền thanh lý tài sản	227.272.727	-
Thu nhập khác	65.612.074	341.873.080
<b>Cộng</b>	<b><u>292.884.801</u></b>	<b><u>687.431.052</u></b>

**21. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hỗ trợ showroom	-	323.533.333
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	138.618.941	-
Chi phí thanh lý	-	5.848.666
Chi phí khác	11.773	-
<b>Cộng</b>	<b><u>138.630.714</u></b>	<b><u>329.381.999</u></b>

**22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Năm nay</u>		<u>Năm trước</u>
	<u>Công ty mẹ</u>	<u>Công ty con</u>	
Thu nhập trước thuế TNDN	10.892.343	33.210.810	(540.340.548)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	35.882.000	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(24.989.657)	33.210.810	(540.340.548)
Thuế suất thuế TNDN Quý I + II	25%	25%	25%
Thuế suất thuế TNDN Quý III + VI	20%	20%	25%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.642.162</u></b>	<b><u>225.405</u></b>

**23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	37.460.991	(540.340.548)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.619.478	(512.336.150)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	1.200.000	1.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>21</b>	<b>(427)</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Giao dịch bên liên quan**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá PIV	Công ty con

Các nghiệp vụ phát sinh giữa Công ty với bên liên quan như sau:

	Năm nay (VND)
Thuê xe ô tô Camry	135.000.000

Tại ngày kết thúc giữa niên độ tài chính công nợ với bên liên quan như sau:

	Số cuối năm (VND)
<b>Công nợ phải thu</b>	<b>57.493.192</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá PIV	57.493.192
<b>Công nợ phải trả</b>	<b>106.993.192</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá PIV	106.993.192

**2. Thu nhập của Ban Giám đốc**

	Năm nay (VND)
Lương	24.789.593
Thưởng	-
<b>Cộng</b>	<b>24.789.593</b>



### 3. Công cụ tài chính

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính (Thông tư 210). Có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 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 quốc tế và chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

#### 3.1 Các loại công cụ tài chính

	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.030.172.687	4.388.006.520
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.717.272.666	1.602.689.229
Đầu tư ngắn hạn	967.799.525	103.474.980
<b>Cộng</b>	<b>6.715.244.878</b>	<b>6.094.170.729</b>
	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Các khoản vay	250.000.000	250.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	2.486.852.193	1.711.524.132
<b>Cộng</b>	<b>2.736.852.193</b>	<b>1.961.524.132</b>

#### 3.2 Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/ chủ sở hữu 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 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông/ chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

#### 3.3 Quản lý rủi ro tài chính

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 cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

##### 3.3.1 Quản lý rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của công ty. Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng.

### 3.3.2 Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

### 3.3.3 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tình hình 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 vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

### 3.3.4 Quản lý 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.

### 3.3.5 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 tương lai. Tình thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức độ có thể 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 mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

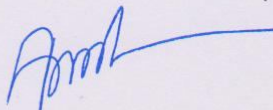
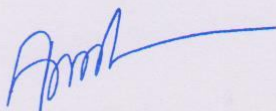
## 4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long - T.D.K kiểm toán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Đào Thị Thanh

Đào Thị Thanh



Nguyễn Thị Hà