

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 25



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Tôn Thiện Việt	Chủ tịch
Ông Lê Thanh Tùng	Ủy viên thường trực
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Ủy viên
Ông Ân Thanh Sơn	Ủy viên (Từ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2013)
Ông Lê Anh Tuấn	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2013)
Ông Trần Tùng Linh	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2013

Số: *25* /VNIA- HN-BC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 14 tháng 8 năm 2013, từ trang 4 đến trang 25. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét được nêu trên, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 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.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính tới các 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 30 tháng 6 năm 2013 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 mà Công ty 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 30 tháng 6 năm 2013 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 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư phải thu khách hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 phúc 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.

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số 12 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty thể hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, biệt thự và văn phòng cho thuê tại tỉnh Đồng Nai. Ngày 22 tháng 3 năm 2013, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 2193/UBND-KT trong đó thống nhất với đề nghị của Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi chủ trương đầu tư và thỏa thuận địa điểm dự án. Ngày 21 tháng 6 năm 2013, Công ty đã có Văn bản số 97/PV2-KD đề nghị được gia hạn thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng đến ngày 30 tháng 6 năm 2014. Ngày 05 tháng 7 năm 2013, Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch đã có Văn bản số 230/BC-UBND với nội dung đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét gia hạn văn bản thỏa thuận địa điểm dự án. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng chắc chắn dự án này sẽ được tiếp tục thực hiện.

Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty lỗ, lưu chuyển tiền thuần âm và trong tổng tài sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty có một tỷ trọng lớn là các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, các khoản đầu tư vào các dự án 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 thời gian tiếp theo. 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.



Khúc Thị Lan Anh
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0036-2013-001-1

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

Ngày 14 tháng 8 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Trần Duy Cường
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0797-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		139.275.945.173	169.390.131.972
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.459.243.582	5.327.159.387
1. Tiền	111		1.459.243.582	1.327.159.387
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	4.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	14.113.323.484	16.360.080.784
1. Đầu tư ngắn hạn	121		14.470.411.107	16.661.028.407
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(357.087.623)	(300.947.623)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		103.341.242.109	126.596.311.964
1. Phải thu khách hàng	131	7	43.339.441.737	43.175.805.374
2. Trả trước cho người bán	132		796.582.667	11.522.263.195
3. Các khoản phải thu khác	135	8	71.600.939.868	72.570.661.379
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(12.395.722.163)	(672.417.984)
IV. Hàng tồn kho	140		16.386.549.839	10.873.896.740
1. Hàng tồn kho	141	9	16.386.549.839	10.873.896.740
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.975.586.159	10.232.683.097
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		67.339.762	2.526.750
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		87.586.010	2.675.774
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.994.294.129	1.994.294.129
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	1.826.366.258	8.233.186.444
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		274.261.188.612	299.219.389.698
I. Tài sản cố định	220		124.444.658.773	124.583.184.570
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	79.640.236	352.733.916
- Nguyên giá	222		2.693.142.206	3.164.242.858
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.613.501.970)	(2.811.508.942)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		95.400.000	95.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(95.400.000)	(95.400.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	124.365.018.537	124.230.450.654
II. Bất động sản đầu tư	240	13	28.600.000.000	28.600.000.000
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		120.766.493.552	145.403.111.196
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	14	17.150.000.000	17.150.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	15	131.478.414.900	131.478.414.900
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	16	(27.861.921.348)	(3.225.303.704)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		450.036.287	633.093.932
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		450.036.287	633.093.932
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		413.537.133.785	468.609.521.670

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu số B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		68.334.114.824	58.034.294.023
I. Nợ ngắn hạn	310		67.720.023.915	58.034.294.023
1. Phải trả người bán	312		1.388.951.700	1.040.981.700
2. Người mua trả tiền trước	313		962.515.486	962.515.486
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	62.171.461	185.519.082
4. Phải trả người lao động	315		38.589.039	-
5. Chi phí phải trả	316		149.150.000	297.850.000
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	63.151.900.639	53.328.811.661
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.966.745.590	2.218.616.094
II. Nợ dài hạn	330		614.090.909	-
1. Doanh thu chưa thực hiện	338		614.090.909	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		345.203.018.961	410.575.227.647
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	345.203.018.961	410.575.227.647
1. Vốn điều lệ	411		373.500.000.000	373.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.790.387.000	2.790.387.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.546.600.829)	(3.546.600.829)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.650.130.542	3.650.130.542
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.650.130.542	3.650.130.542
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(34.841.028.294)	30.531.180.392
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		413.537.133.785	468.609.521.670



Vũ Văn Tuyền
Người lập biểu

Ngày 14 tháng 8 năm 2013



Nguyễn Thùy Linh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	3.026.160.036	1.205.105.413
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	(16.227.273)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		3.026.160.036	1.188.878.140
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		2.705.146.574	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		321.013.462	1.188.878.140
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	3.746.140.789	8.215.693.913
7. Chi phí tài chính	22	22	27.035.692.895	1.830.851.502
Trong đó: Chi phí lãi vay và phí ủy thác quản lý vốn	23		2.335.088.155	3.681.039.192
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.948.510.042	7.479.039.381
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25)	30		(39.917.048.686)	94.681.170
10. Thu nhập khác	31		555.000.000	528.477.481
11. Chi phí khác	32		202.000.000	-
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		353.000.000	528.477.481
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(39.564.048.686)	623.158.651
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(39.564.048.686)	623.158.651
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	(1.073)	17



Vũ Văn Tuyền
Người lập biểu

Ngày 14 tháng 8 năm 2013



Nguyễn Thùy Linh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu số B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(39.564.048.686)	623.158.651
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	232.706.409	242.345.060
Các khoản dự phòng	03	36.416.061.823	(3.292.099.592)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.469.700)	1.569.057.945
Chi phí lãi vay và phí ủy thác quản lý vốn	06	2.335.088.155	3.681.039.192
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(597.661.999)	2.823.501.256
Thay đổi các khoản phải thu	09	12.322.870.785	32.440.876.429
Thay đổi hàng tồn kho	10	(512.653.099)	(501.453.434)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.606.315.253)	(20.893.870.761)
Thay đổi chi phí trả trước	12	158.631.904	366.752.829
Tiền lãi vay đã trả	13	(300.704.260)	(1.077.703.081)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(1.237.805.680)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	902.202.651	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1.217.445.920)	(1.841.725.923)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	8.148.924.809	10.078.571.635
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(11.358.864)	(4.894.192.250)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(11.466.333.125)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.545.017.000	51.955.829.172
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.533.658.136	35.595.303.797
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	90.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(15.500.000.000)	(163.250.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(50.498.750)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(15.550.498.750)	(73.250.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(3.867.915.805)	(27.576.124.568)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.327.159.387	45.932.248.305
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.459.243.582	18.356.123.737



Vũ Văn Tuyển
Người lập biểu



Nguyễn Thùy Linh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 24 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 và 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty lỗ, lưu chuyển tiền thuần âm và trong tổng tài sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty có một tỷ trọng lớn là các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, các khoản đầu tư vào các dự án 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 thời gian tiếp theo. 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 theo yêu cầu công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ("Thông tư 203") ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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.

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 lũy 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 kỳ kế toán.

Góp vốn liên doanh

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

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu (Tiếp theo)

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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 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 kỳ 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:

Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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.

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 kỳ 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:

- 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;
- 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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 phân 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:

- 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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 kỳ kế toán.

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp 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.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	547.949.526	253.189.871
Tiền gửi không kỳ hạn	911.294.056	1.073.969.516
Tiền gửi có kỳ hạn	-	4.000.000.000
	1.459.243.582	5.327.159.387

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	2.665.428.322	585.027.622
Hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán (i)	4.466.742.785	8.737.760.785
Đầu tư ngắn hạn khác (ii)	7.338.240.000	7.338.240.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (iii)	(357.087.623)	(300.947.623)
	<u>14.113.323.484</u>	<u>16.360.080.784</u>

(i) Theo hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán theo giá định trước bằng một tỷ lệ nhất định so với giá thị trường tại thời điểm mua, bên mua cam kết sẽ bán lại chứng khoán cho bên bán với giá định trước sau thời gian tối đa là 12 tháng. Trường hợp giá thị trường của cổ phiếu suy giảm quá một tỷ lệ nhất định, bên mua có quyền yêu cầu bên bán mua lại hoặc thanh lý số cổ phiếu để thu hồi vốn đầu tư. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, giá trị các chứng khoán này không 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 30 tháng 6 năm 2013 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là dự phòng giảm giá cho các chứng khoán đã niêm yết, và được trích lập dựa trên việc đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá thị trường tại ngày 30 tháng 6 năm 2013.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Số dư phải thu khách hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 bao gồm khoảng 43 tỷ VND 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 phúc thẩm và vụ còn lại đang trong quá trình thụ lý hồ sơ của tòa án. 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.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	53.926.219.796	53.926.219.796
Phải thu từ thanh lý hợp đồng liên doanh (ii)	13.000.000.000	13.000.000.000
Các khoản phải thu khác (iii)	4.674.720.072	5.644.441.583
	<u>71.600.939.868</u>	<u>72.570.661.379</u>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 đã đánh giá về khả năng trả nợ của đối tác và quyết định cho gia hạn đến hết tháng 8 năm 2013. Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản phải thu này với số tiền là 7.823.304.179 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

- (ii) Thể hiện khoản phải thu tiền vốn đã góp vào dự án liên doanh tại tỉnh Bắc Ninh. Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên, các bên liên doanh đã thống nhất cho Công ty thoái vốn và sẽ trả lại số vốn góp cùng với lãi suất tương ứng với lãi suất vay ngân hàng bình quân của dự án tính từ ngày Công ty góp vốn đến ngày hoàn trả vốn góp. Khoản phải thu này đã quá hạn và Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ.
- (iii) Các khoản phải thu khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 chủ yếu gồm các khoản lãi dự thu từ các hợp đồng ủy thác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng vào khả năng thu hồi các khoản phải thu này.

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.486.827.616	2.474.174.517
Hàng hoá bất động sản (i)	13.899.722.223	8.399.722.223
	<u>16.386.549.839</u>	<u>10.873.896.740</u>

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tạm ứng	880.591.258	912.612.444
Ký quỹ (i)	945.775.000	7.320.574.000
	<u>1.826.366.258</u>	<u>8.233.186.444</u>

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2013	765.852.209	2.398.390.649	3.164.242.858
Giảm trong kỳ	<u>(434.587.925)</u>	<u>(36.512.727)</u>	<u>(471.100.652)</u>
Tại ngày 30/6/2013	<u>331.264.284</u>	<u>2.361.877.922</u>	<u>2.693.142.206</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2013	674.168.033	2.137.340.909	2.811.508.942
Khấu hao trong kỳ	32.840.523	199.865.886	232.706.409
Giảm trong kỳ	<u>(421.374.622)</u>	<u>(9.338.759)</u>	<u>(430.713.381)</u>
Tại ngày 30/6/2013	<u>285.633.934</u>	<u>2.327.868.036</u>	<u>2.613.501.970</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/6/2013	<u>45.630.350</u>	<u>34.009.886</u>	<u>79.640.236</u>
Tại ngày 31/12/2012	<u>91.684.176</u>	<u>261.049.740</u>	<u>352.733.916</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

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

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	2012
	VND	VND
Tại ngày đầu kỳ/năm	124.230.450.654	117.416.422.382
Tăng trong kỳ/năm	134.567.883	6.814.028.272
Tại ngày cuối kỳ/năm	124.365.018.537	124.230.450.654

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 thể hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, biệt thự và văn phòng cho thuê tại tỉnh Đồng Nai. Ngày 22 tháng 3 năm 2013, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 2193/UBND-KT trong đó thống nhất với đề nghị của Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi chủ trương đầu tư và thỏa thuận địa điểm dự án. Ngày 21 tháng 6 năm 2013, Công ty đã có Văn bản số 97/PV2-KD đề nghị được gia hạn thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng đến ngày 30 tháng 6 năm 2014. Ngày 05 tháng 7 năm 2013, Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch đã có Văn bản số 230/BC-UBND với nội dung đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét gia hạn văn bản thỏa thuận địa điểm dự án. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng chắc chắn dự án này sẽ được tiếp tục thực hiện.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 30 tháng 6 năm 2013 không có khác biệt đáng kể so với giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư. Do thời gian sử dụng đất rất dài hạn, giá trị khấu hao không đáng kể nên Công ty chưa trích khấu hao cho bất động sản nói trên.

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Số tiền đầu tư tại ngày 30/6/2013 (VND)	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car	Thanh Trì, Hà Nội	17.150.000.000	42,72	42,72	Thực hiện các dịch vụ bảo dưỡng, sửa chữa, cho thuê ô tô.

Ngày 06 tháng 02 năm 2013, Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car đã phát hành báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

15. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

STT	Tên đối tác	Nội dung đầu tư	Vốn góp tại ngày 30/6/2013 (VND)	Tỷ lệ vốn góp (%)
I.	Các hợp đồng hợp tác kinh doanh		62.675.014.900	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng cho thuê và các hạng mục công trình hạ tầng khác tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	26.600.000.000	50
2	Công ty TNHH Khải Hưng	Kinh doanh mua bán các căn hộ tại chung cư cao tầng Sông Nhuệ - Kiến Hưng	7.396.934.900	20
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ	Dự án xây dựng và cải tạo lại chung cư cũ 1A - 1B Phùng Chí Kiên với tổng diện tích là 7.000 m ² và dự án cải tạo khu nhà tập thể tại quận Long Biên	15.000.000.000	30
4	Hợp tác xã Công nghiệp Đoàn kết	Dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất và phát triển hạ tầng tại Tân Mai, Hà Nội	13.678.080.000	26
II.	Góp vốn mua cổ phần dưới 20% quyền biểu quyết		68.803.400.000	
	Tổng		131.478.414.900	

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

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết (i)	3.240.415.651	2.634.053.704
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác (ii)	24.621.505.697	591.250.000
	27.861.921.348	3.225.303.704

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

16. DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

$$\begin{array}{l} \text{Mức trích dự phòng} \\ \text{cho mỗi khoản đầu} \\ \text{tư tài chính} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng vốn đầu} \\ \text{tư thực tế của} \\ \text{các bên tại tổ} \\ \text{chức kinh tế} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn chủ sở} \\ \text{hữu thực có} \\ \text{của tổ chức} \\ \text{kinh tế} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số vốn đầu tư của mỗi bên} \\ \text{Tổng vốn đầu tư thực tế của các} \\ \text{bên tại tổ chức kinh tế} \end{array}$$

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 31 tháng 3 năm 2013. 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.

(ii) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác được trích lập trên cơ sở đánh giá thận trọng của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi của các khoản đầu tư dài hạn khác. 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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	126.435.909
Các loại thuế khác	62.171.461	59.083.173
	<u>62.171.461</u>	<u>185.519.082</u>

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả vốn và lãi ủy thác đầu tư (i)	34.680.405.285	49.646.583.890
Cổ tức phải trả	28.409.231.298	2.651.570.048
Nhận đặt cọc ngắn hạn	-	1.000.000.000
Phải trả khác	62.264.056	30.657.723
	<u>63.151.900.639</u>	<u>53.328.811.661</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn đã góp	
			30/6/2013	31/12/2012
	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần PVI	139.104.000.000	37,24%	139.104.000.000	139.104.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh	11.000.000.000	2,95%	11.000.000.000	11.000.000.000
Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam				
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần	32.302.160.000	8,65%	32.302.160.000	32.302.160.000
Dầu khí Việt Nam				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển	6.000.000.000	1,61%	6.000.000.000	6.000.000.000
Đô thị và Khu Công nghiệp Sóng Đà				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần	12.000.000.000	3,21%	12.000.000.000	12.000.000.000
Quốc tế Việt Nam				
Cổ đông khác	173.093.840.000	46,34%	173.093.840.000	173.093.840.000
Tổng cộng	373.500.000.000	100%	373.500.000.000	373.500.000.000

Cổ phiếu:

	30/6/2013	31/12/2012
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	37.350.000	37.350.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	37.350.000	37.350.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	481.200	481.200
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	481.200	481.200
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.868.800	36.868.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36.868.800	36.868.800

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

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2012	373.500.000.000	2.790.387.000	2.853.240.109	2.853.240.109	(3.546.600.829)	33.046.495.855	411.496.762.244
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	672.246.268	672.246.268
Phân phối lợi nhuận	-	-	796.890.433	796.890.433	-	(3.187.561.731)	(1.593.780.865)
Số dư tại ngày 01/01/2013	373.500.000.000	2.790.387.000	3.650.130.542	3.650.130.542	(3.546.600.829)	30.531.180.392	410.575.227.647
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	(39.564.048.686)	(39.564.048.686)
Trả cổ tức năm 2011 (*)	-	-	-	-	-	(25.808.160.000)	(25.808.160.000)
Số dư tại ngày 30/6/2013	373.500.000.000	2.790.387.000	3.650.130.542	3.650.130.542	(3.546.600.829)	(34.841.028.294)	345.203.018.961

(*) Việc trả cổ tức năm 2011 được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 16 tháng 5 năm 2013, theo đó cổ tức năm 2011 sẽ được chi trả bằng tiền mặt theo tỷ lệ 7%/ mệnh giá cổ phần, tương đương với số tiền là 25.808.160.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

20. DOANH THU

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	409.914.036	1.205.105.413
Doanh thu bán hàng hóa	2.616.246.000	-
	3.026.160.036	1.205.105.413

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	168.781.369	436.310.220
Lãi đầu tư, cổ phiếu, trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	2.513.776.027	3.349.729.050
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.063.583.393	4.429.654.643
	3.746.140.789	8.215.693.913

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
	VND	VND
Phí ủy thác quản lý vốn	2.335.088.155	2.791.328.534
Lãi vay	-	889.710.658
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	24.692.757.644	(3.716.129.933)
Chi phí tài chính khác	7.847.096	1.865.942.243
	27.035.692.895	1.830.851.502

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(39.564.048.685)	623.158.651
Trừ: Thu nhập không chịu thuế (cổ tức được chia)	(2.302.352.686)	(2.467.150.387)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	24.117.255.697	76.500.000
Thu nhập chịu thuế	-	-
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập hiện hành	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
Lợi nhuận		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(39.564.048.686)	623.158.651
Số cổ phiếu		
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	36.868.800	36.868.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	<u>(1.073)</u>	<u>17</u>

25. CÁC KHOẢN CAM KẾT CHI TIÊU VỐN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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 vốn nhận ủy thác đầu tư phải trả như đã trình bày tại Thuyết minh số 18 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 kỳ kế toán như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vốn nhận ủy thác đầu tư	32.499.437.500	41.000.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	1.459.243.582	5.327.159.387
Nợ thuần	31.040.193.918	35.672.840.613
Vốn chủ sở hữu	345.203.018.961	410.575.227.647
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,09	0,09

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 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÀU SỐ B 09-DN

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	1.459.243.582	5.327.159.387
Phải thu khách hàng và phải thu khác	102.544.659.442	115.074.048.769
Đầu tư ngắn hạn	14.113.323.484	16.360.080.784
Đầu tư dài hạn	106.856.909.203	130.887.164.900
Tài sản tài chính khác	945.775.000	7.320.574.000
Tổng cộng	225.919.910.711	274.969.027.840
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	64.540.852.339	54.369.793.361
Chi phí phải trả	149.150.000	297.850.000
Tổng cộng	64.690.002.339	54.667.643.361

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro 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.

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 do 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 vay thích hợp.

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (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 kỳ 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 đã được Ban Tổng Giám đốc đánh giá một cách cẩn trọng như trình bày tại Thuyết minh số 7, 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. 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.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Sau 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
30/6/2013			
Tiền	1.459.243.582	-	1.459.243.582
Phải thu khách hàng và phải thu khác	102.544.659.442	-	102.544.659.442
Đầu tư ngắn hạn	14.113.323.484	-	14.113.323.484
Đầu tư dài hạn	-	106.856.909.203	106.856.909.203
Tài sản tài chính khác	945.775.000	-	945.775.000
Tổng cộng	119.063.001.508	106.856.909.203	225.919.910.711
30/6/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	64.540.852.339		64.540.852.339
Chi phí phải trả	149.150.000		149.150.000
Tổng cộng	64.690.002.339	-	64.690.002.339
Chênh lệch thanh khoản thuần	54.372.999.169	106.856.909.203	161.229.908.372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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

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 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	<u>Từ 01/01/2013</u>	<u>Từ 01/01/2012</u>
	<u>đến 30/6/2013</u>	<u>đến 30/6/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Phí ủy thác quản lý vốn trả cho Công ty Cổ phần PVI	2.335.088.155	6.734.363.889
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Lương và các khoản thưởng	346.000.000	494.000.000
Số dư với các bên liên quan		
	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản phải trả		
Phải trả Công ty Cổ phần PVI - gốc và lãi ủy thác quản lý vốn	34.680.405.285	49.646.583.890
Phải trả Công ty Cổ phần PVI - chi phí thuê văn phòng	1.007.981.700	1.007.981.700

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

Trong năm, Công ty chỉ thực hiện dịch vụ tài chính và 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 trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 đã được soát xét.



Vũ Văn Tuyền
Người lập biểu

Ngày 14 tháng 8 năm 2013



Nguyễn Thùy Linh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Tổng Giám đốc