

**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 KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2013**



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
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

00112  
CÔNG  
- H NHIỆT  
ĐELO  
VIỆT  
DA

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Tôn Thiện Việt	Chủ tịch
Ông Lê Thanh Tùng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2013, miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2014)
Ông Lê Thanh Tùng	Ủy viên thường trực (miễn nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2013)
Ông Trần Ngọc Mạnh	Ủy viên thường trực (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2014)
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Ủy viên
Ông Trần Tùng Linh	Ủy viên
Ông Ân Thanh Sơn	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2013)
Ông Lê Anh Tuấn	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2013)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Ngọc Mạnh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2013)
Ông Lê Thanh Tùng	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2013)
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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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 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;
- Nếu 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 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. 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,



**Trần Ngọc Mạnh**  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Số: 899 /VNTA-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014, từ trang 4 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính").

### **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 Tổng 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 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

*Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến các vấn đề sau và ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này:*

Như trình bày tại Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư phải thu khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty bao gồm khoảng 21 tỷ VND là số dư phải thu của 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 kiện ở cấp phúc thẩm. Công ty đang phối hợp làm việc với Cục thi hành án Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ và tin tưởng chắc chắn sẽ thu được khoản nợ này.





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Mẫu số B 01-DN**  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>88.695.090.152</b>	<b>169.390.131.972</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>4.744.106.241</b>	<b>5.327.159.387</b>
1. Tiền	111		4.744.106.241	1.327.159.387
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	4.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>8.581.074.474</b>	<b>16.360.080.784</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		8.908.881.474	16.661.028.407
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(327.807.000)	(300.947.623)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.453.475.562</b>	<b>126.596.311.964</b>
1. Phải thu khách hàng	131	7	43.075.805.374	43.175.805.374
2. Trả trước cho người bán	132		916.566.942	11.522.263.195
3. Các khoản phải thu khác	135	8	69.887.079.808	72.570.661.379
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(56.425.976.562)	(672.417.984)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>16.499.067.112</b>	<b>10.873.896.740</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	16.499.067.112	10.873.896.740
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.417.366.763</b>	<b>10.232.683.097</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	2.526.750
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		117.277.697	2.675.774
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		100.174.388	1.994.294.129
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	1.199.914.678	8.233.186.444
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>190.917.704.500</b>	<b>299.219.389.698</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>124.404.173.358</b>	<b>124.583.184.570</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	29.254.821	352.733.916
- Nguyên giá	222		1.394.925.197	3.164.242.858
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.365.670.376)	(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	124.374.918.537	124.230.450.654
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>27.870.697.278</b>	<b>28.600.000.000</b>
- Nguyên giá	241		28.600.000.000	28.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(729.302.722)	-
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>38.436.436.129</b>	<b>145.403.111.196</b>
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	74.784.480.000	131.478.414.900
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	16	(53.498.043.871)	(3.225.303.704)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>206.397.735</b>	<b>633.093.932</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		206.397.735	633.093.932
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>279.612.794.652</b>	<b>468.609.521.670</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MÃ SỐ B 01-DN**  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310)	<b>300</b>		<b>33.172.742.602</b>	<b>58.034.294.023</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>33.172.742.602</b>	<b>58.034.294.023</b>
1. Phải trả người bán	312		1.524.707.481	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	706.290.574	185.519.082
4. Chi phí phải trả	316		77.000.000	297.850.000
5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	28.347.740.967	53.328.811.661
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.554.488.094	2.218.616.094
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410)	<b>400</b>		<b>246.440.052.050</b>	<b>410.575.227.647</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>246.440.052.050</b>	<b>410.575.227.647</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		373.500.000.000	373.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.790.387.000	2.790.387.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.546.600.829)	(3.546.600.829)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.650.130.542	3.650.130.542
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.650.130.542	3.650.130.542
6. (Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(133.603.995.205)	30.531.180.392
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>279.612.794.652</b>	<b>468.609.521.670</b>



**Vũ Văn Tuyên**  
Người lập biểu

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



**Nguyễn Thủy Linh**  
Kế toán trưởng




**Trần Ngọc Mạnh**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 02-DN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	3.750.800.506	2.097.727.121
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	16.227.273
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.750.800.506	2.081.499.848
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		3.971.586.396	-
5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20-10-11)	20		(220.785.890)	2.081.499.848
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	5.187.132.768	19.571.443.689
7. Chi phí tài chính	22	22	76.022.518.051	7.139.519.963
Trong đó: Chi phí lãi vay và phí ủy thác quản lý vốn	23		3.458.220.401	6.337.711.971
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	65.507.180.249	14.357.266.075
9. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(136.563.351.422)	156.157.499
10. Thu nhập khác	31		1.074.787.717	516.088.769
11. Chi phí khác	32		1.798.715.674	-
12. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40-31-32)	40		(723.927.957)	516.088.769
13. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50-30+40)	50		(137.287.279.379)	672.246.268
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	1.039.736.218	-
15. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60-50-51)	60		(138.327.015.597)	672.246.268
16. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	(3.752)	18

Vũ Văn Tuyền  
Người lập biểu

Nguyễn Thùy Linh  
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Mạnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MÃ SỐ B 03-DN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. <b>Lỗ/(lợi nhuận) trước thuế</b>	01	(137.287.279.379)	672.246.268
2. <b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.012.394.546	485.038.776
Các khoản dự phòng	03	106.053.158.122	3.206.471.688
Lãi/(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	20.535.785.739	(12.431.923.726)
Chi phí lãi vay và phí ủy thác quản lý vốn	06	3.458.220.401	6.337.711.971
3. <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	(6.227.720.571)	(1.730.455.023)
Thay đổi các khoản phải thu	09	13.389.277.824	(32.738.692.413)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(625.170.372)	(9.319.510.635)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.474.829.088	(12.159.492.870)
Thay đổi chi phí trả trước	12	469.610.218	695.807.284
Tiền lãi vay đã trả	13	(8.604.804.291)	(6.337.711.971)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	31.034.575
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.773.053.366	126.576.451.760
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(25.033.742.358)	(1.593.780.865)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	(20.384.667.096)	63.423.649.842
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(144.467.883)	(6.895.234.635)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.616.333.125)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	64.446.081.833	57.741.509.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	64.301.613.950	47.229.941.240
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(44.500.000.000)	(150.750.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	-	(508.680.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	(44.500.000.000)	(151.258.680.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	(583.053.146)	(40.605.088.918)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	5.327.159.387	45.932.248.305
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	4.744.106.241	5.327.159.387



**Vũ Văn Tuyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thùy Linh**  
Kế toán trưởng



**Trần Ngọc Mạnh**  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 14 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 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, 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.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty lỗ, lưu chuyển tiền thuần âm và trong tổng tài sản tại ngày 31 tháng 12 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 đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh năm 2014. 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 phù hợp.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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, tồn 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 đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.



**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 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**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 lợi nhuận kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

**Góp vốn liên doanh**

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

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các 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.



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

##### **Công cụ tài chính**

###### **Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và tài sản tài chính khác.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng với 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, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

##### **Dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

##### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng hóa bất động sản được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

##### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<b>2013</b>
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3

**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)**

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

**Các khoản đầu tư chứng khoán**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- 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.



**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)**

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có một khoản lỗ tính thuế khoảng 38,1 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại do chưa chắc chắn về khả năng thu được lợi nhuận tương ứng trong tương lai.

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

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



**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*

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	140.691.476	253.189.871
Tiền gửi không kỳ hạn	4.603.414.765	1.073.969.516
Các khoản tương đương tiền	-	4.000.000.000
	<b>4.744.106.241</b>	<b>5.327.159.387</b>

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	585.027.622	585.027.622
Hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán (i)	985.613.852	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)	(327.807.000)	(300.947.623)
	<b>8.581.074.474</b>	<b>16.360.080.784</b>

(i) Theo hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán theo giá định trước bằng một tỷ lệ nhất định so với giá thị trường tại thời điểm mua, bên mua cam kết sẽ bán lại chứng khoán cho bên bán với giá định trước sau thời gian tối đa là 12 tháng. Trường hợp giá thị trường của cổ phiếu suy giảm quá một tỷ lệ nhất định, bên mua có quyền yêu cầu bên bán mua lại hoặc thanh lý số cổ phiếu để thu hồi vốn đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị các chứng khoán này không bị suy giảm so với giá cam kết mua lại nên Công ty không phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư.

(ii) Khoản đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2013.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm:

Khoản phải thu giá trị 21.481.805.374 VND, 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 kiện ở cấp phúc thẩm. Công ty đang phối hợp làm việc với Cục Thi hành án Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ và tin tưởng chắc chắn sẽ thu hồi được khoản nợ này.

Khoản phải thu giá trị 21.594.000.000 VND, Công ty đã làm thủ tục khởi kiện yêu cầu phía ngân hàng bảo lãnh phải thanh toán toàn bộ số tiền này. Hiện vụ kiện đang trong quá trình thụ lý hồ sơ của tòa án. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng cho toàn bộ khoản phải thu này.

**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**

		<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		VND	VND
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)	2.960.860.012	5.644.441.583
		<u>69.887.079.808</u>	<u>72.570.661.379</u>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 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 các hợp đồng chuyển nhượng với tổng giá trị 27.848.539.202 VND. Giá mua trên hợp đồng chuyển nhượng được tham chiếu dựa trên 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. Đối với phần phải thu còn lại với giá trị 26.077.680.594 VND, đối tác cam kết sẽ thanh toán và bổ sung tài sản bảo đảm, đồng thời Công ty cũng gia hạn thời hạn thanh toán đến hết tháng 8 năm 2013. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên, đối tác không thực hiện nghĩa vụ. Công ty đánh giá khả năng thu hồi và đã trích lập dự phòng cho toàn bộ khoản phải thu còn lại này với số tiền là 26.077.680.593 VND.
- (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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản phải thu đã quá hạn thanh toán trên 1 năm. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho khoản phải thu này với số tiền là 6,5 tỷ VND.
- (iii) Các khoản phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chủ yếu gồm các khoản lãi dự thu từ các hợp đồng ủy thác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh, cổ tức. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và trích lập dự phòng với giá trị 2.254.295.969 VND. Với các khoản còn lại, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng vào khả năng thu hồi các khoản phải thu này.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	23.153.637	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.576.191.252	2.474.174.517
Hàng hoá bất động sản (i)	13.899.722.223	8.399.722.223
	<u>16.499.067.112</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 tham khảo chứng thư định giá độc lập.

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tạm ứng	910.739.678	912.612.444
Ký quỹ	289.175.000	7.320.574.000
	<u>1.199.914.678</u>	<u>8.233.186.444</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*

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<u>Thiết bị văn phòng</u> <u>VND</u>	<u>Phương tiện vận tải</u> <u>VND</u>	<u>Tổng</u> <u>VND</u>
<b>NGUYỄN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	765.852.209	2.398.390.649	3.164.242.858
Thanh lý	(80.306.100)	(1.217.910.909)	(1.298.217.009)
Giảm trong năm	(434.587.925)	(36.512.727)	(471.100.652)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>250.958.184</b>	<b>1.143.967.013</b>	<b>1.394.925.197</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÔN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	674.168.033	2.137.340.909	2.811.508.942
Khấu hao trong năm	50.223.302	232.868.522	283.091.824
Thanh lý	(80.306.100)	(1.217.910.909)	(1.298.217.009)
Giảm trong năm	(421.374.622)	(9.338.759)	(430.713.381)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>222.710.613</b>	<b>1.142.959.763</b>	<b>1.365.670.376</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>28.247.571</b>	<b>1.007.250</b>	<b>29.254.821</b>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>91.684.176</b>	<b>261.049.740</b>	<b>352.733.916</b>

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

	<u>2013</u> <u>VND</u>	<u>2012</u> <u>VND</u>
Tại ngày đầu năm	124.230.450.654	117.416.422.382
Tăng trong năm	144.467.883	6.814.028.272
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>124.374.918.537</b>	<b>124.230.450.654</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 thể hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, biệt thự và văn phòng cho thuê tại tỉnh Đồng Nai. Ngày 21 tháng 8 năm 2013, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 6747/UBND-KT chấp thuận gia hạn thời gian thỏa thuận địa điểm của dự án đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2014. Ban Tổng Giám đốc đã có kế hoạch và tin tưởng Công ty hoàn toàn có khả năng thực hiện thành công dự án này.

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Số dư tại ngày 31 tháng 12 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 chuyển nhượng bất động sản trên do hết thời hạn của hợp đồng quản lý bất động sản nhưng phía đối tác chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty. Theo đó, giá mua của bất động sản được xác định bằng số tiền đặt cọc phải thu là 28,6 tỷ VND.

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 21 tháng 1 năm 2014 là 12.816.600.000 VND được xác định bởi Công ty TNHH Thẩm định giá và đại lý Thuế Việt Nam - một công ty định giá độc lập, không phải bên liên quan của Công ty. Công ty TNHH Thẩm định giá và đại lý Thuế Việt Nam là thành viên của Tổ chức định giá, có chứng chỉ hành nghề hợp lệ và có kinh nghiệm trong việc định giá bất động sản tại nhiều khu vực. Việc định giá bất động sản theo các Chuẩn mực Định giá Quốc tế được thực hiện có tham chiếu tới giá giao dịch thị trường của các bất động sản tương tự.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Số tiền đầu tư tại ngày 31/12/2013 (VND)	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm 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.
<b>Tổng</b>		<b>17.150.000.000</b>			

Ngày 20 tháng 02 năm 2014, 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 2013 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 đang cùng các cổ đông khác phối hợp xử lý vấn đề góp vốn bằng tài sản này. Công ty cũng 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 này.

**15. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

STT	Tên đối tác	Nội dung đầu tư	Vốn góp tại ngày 31/12/2013 (VND)	Tỷ lệ vốn góp (%)
<b>I.</b>	<b>Các hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>		<b>55.278.080.000</b>	
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 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 <sup>2</sup> và dự án cải tạo khu nhà tập thể tại quận Long Biên	15.000.000.000	30%
3.	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%
<b>II.</b>	<b>Góp vốn mua cổ phần dưới 20% quyền biểu quyết</b>		<b>19.506.400.000</b>	
<b>Tổng</b>			<b>74.784.480.000</b>	

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 dự phòng giảm giá đầu tư đã được trích lập đầy đủ.

**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 (Tiếp theo)**

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**

		<b>31/12/2013</b>
		<b>VND</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết	(i)	8.718.952.011
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác	(ii)	44.779.091.860
		<b>53.498.043.871</b>

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

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

Trong đó:

Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế được xác định theo số liệu trên Bảng cân đối kế toán của công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Ngày 20 tháng 02 năm 2014, 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 2013 với ý kiến ngoại trừ. Theo đó, trên cơ sở đánh giá thận trọng của Ban Tổng Giám đốc, khoản mục Vốn chủ sở hữu thực có được xác định sau khi đã ghi nhận ảnh hưởng của ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên lên báo cáo tài chính của công ty liên kết.

(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 NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	126.435.909
Các loại thuế khác (*)	706.290.574	59.083.173
	<b>706.290.574</b>	<b>185.519.082</b>

(\*) Các loại thuế khác bao gồm 663.825.751 VND là khoản truy thu Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, phạt do kê khai sai và tiền chậm nộp cho giai đoạn từ năm 2008 đến năm 2012 theo Quyết định số 5179/QĐ-CT-TTTr3 ngày 28 tháng 12 năm 2013 của Cục Thuế Thành phố Hà Nội.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả vốn và lãi ủy thác đầu tư	-	49.646.583.890
Cổ tức phải trả	28.374.005.048	2.651.570.048
Nhận đặt cọc ngắn hạn	-	1.000.000.000
Phải trả khác	(26.264.081)	30.657.723
	<u><b>28.347.740.967</b></u>	<u><b>53.328.811.661</b></u>

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

	<b>Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</b>		<b>Vốn đã góp</b>	
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần PVI	139.104.000.000	37,24%	135.970.000.000	135.970.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh	11.000.000.000	2,95%	11.000.000.000	11.000.000.000
Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam				
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần	32.302.160.000	8,65%	30.988.160.000	30.988.160.000
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 Sông 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%	177.541.840.000	177.541.840.000
<b>Tổng cộng</b>	<u><b>373.500.000.000</b></u>	<u><b>100%</b></u>	<u><b>373.500.000.000</b></u>	<u><b>373.500.000.000</b></u>

**Cổ phiếu:**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2**

Tầng 17, 249A Thụy Khuê, quận Tây Hồ  
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Vốn đầu tư của chủ sở hữu (tiếp theo):**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2012</b>	<b>373.500.000.000</b>	<b>2.790.387.000</b>	<b>2.853.240.109</b>	<b>2.853.240.109</b>	<b>(3.546.600.829)</b>	<b>33.046.495.855</b>	<b>394.339.993.643</b>		
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)		
<b>Số dư tại ngày 01/01/2013</b>	<b>373.500.000.000</b>	<b>2.790.387.000</b>	<b>3.650.130.542</b>	<b>3.650.130.542</b>	<b>(3.546.600.829)</b>	<b>30.531.180.392</b>	<b>410.575.227.647</b>		
(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	(138.327.015.597)	(138.327.015.597)		
Trả cổ tức năm 2011 (*)	-	-	-	-	-	(25.808.160.000)	(25.808.160.000)		
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	<b>373.500.000.000</b>	<b>2.790.387.000</b>	<b>3.650.130.542</b>	<b>3.650.130.542</b>	<b>(3.546.600.829)</b>	<b>(133.603.995.205)</b>	<b>246.440.052.050</b>		

(\*) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cổ tức này được trình bày trên khoản mục "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn 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*

**20. DOANH THU**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.134.554.506	2.097.727.121
Doanh thu bán hàng hóa	2.616.246.000	-
	<b>3.750.800.506</b>	<b>2.097.727.121</b>

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	173.706.110	1.101.400.865
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.046.980.372	7.072.861.709
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.966.446.286	11.397.181.115
	<b>5.187.132.768</b>	<b>19.571.443.689</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phí ủy thác quản lý vốn	3.458.220.401	5.413.801.313
Chi phí lãi vay	-	923.910.658
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	50.299.599.544	(1.082.076.229)
Chi phí tài chính khác	22.264.698.106	1.883.884.221
	<b>76.022.518.051</b>	<b>7.139.519.963</b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	3.150.045.754	4.552.578.086
Chi phí khấu hao tài sản cố định	178.556.524	475.142.179
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.007.619.869	3.213.101.104
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	55.853.828.578	552.889.534
Chi phí khác bằng tiền	4.317.129.524	5.563.555.172
	<b>65.507.180.249</b>	<b>14.357.266.075</b>



**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. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(137.287.279.379)</b>	<b>672.246.268</b>
Trừ: Thu nhập không chịu thuế (cổ tức được chia)	3.046.980.372	7.072.861.709
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	102.136.942.294	1.489.759.573
<b>(Lỗ)/Thu nhập chịu thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập thông thường	-	-
Tăng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2011	1.039.736.218	-
<b>Thuế thu nhập hiện hành</b>	<b>1.039.736.218</b>	<b>-</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% trên thu nhập chịu thuế. Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp điều chỉnh tăng số phải nộp của năm 2011 đã được bù trừ với số thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty đã nộp thừa từ các năm trước. Năm 2013, Công ty không có thu nhập chịu thuế.

Theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ban hành ngày 19 tháng 6 năm 2013, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp 20% kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

**25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>Đơn vị</b>	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
<b>Lợi nhuận</b>			
(Lỗ)/lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	(138.327.015.597)	672.246.268
<b>Số cổ phiếu</b>			
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
<b>(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>VND</b>	<b>(3.752)</b>	<b>18</b>

**26. CÁC KHOẢN CAM KẾT CHI TIÊU VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang thực hiện Hợp đồng mua 10 căn nhà liền kề, giá trị hợp đồng là 12,2 tỷ VND. Số tiền còn phải trả của hợp đồng thanh toán theo tiến độ là 4,9 tỷ VND.

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay và vốn nhận ủy thác đầu tư phải trả trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ trừ lỗ lũy kế).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vốn nhận ủy thác đầu tư	-	41.000.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	4.744.106.241	5.327.159.387
Nợ thuần	-	35.672.840.613
Vốn chủ sở hữu	246.440.052.050	410.575.227.647
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>-</b>	<b>0,09</b>

**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.

**Các loại công cụ tài chính**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.744.106.241	5.327.159.387
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.536.908.620	115.074.048.769
Đầu tư ngắn hạn	8.581.074.474	16.360.080.784
Đầu tư dài hạn	30.005.388.140	130.887.164.900
Tài sản tài chính khác	289.175.000	7.320.574.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>100.156.652.475</b>	<b>274.969.027.840</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	29.872.448.448	54.369.793.361
Chi phí phải trả	77.000.000	297.850.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.949.448.448</b>	<b>54.667.643.361</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

***Rủi ro thị trường***

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

***Quản lý rủi ro tỷ giá***

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

***Quản lý rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

***Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản phải thu khách hàng, các khoản ký quỹ, các khoản ủy thác đầu tư. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của các khoản phải thu như trình bày tại Thuyết minh số 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. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình 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 tình thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Sau 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>31/12/2013</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.744.106.241	-	4.744.106.241
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.536.908.620	-	56.536.908.620
Đầu tư ngắn hạn	8.581.074.474	-	8.581.074.474
Đầu tư dài hạn	-	30.005.388.140	30.005.388.140
Tài sản tài chính khác	289.175.000	-	289.175.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>70.151.264.335</b>	<b>30.005.388.140</b>	<b>100.156.652.475</b>
<b>31/12/2013</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	29.872.448.448	-	29.872.448.448
Chi phí phải trả	77.000.000	-	77.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.949.448.448</b>	<b>-</b>	<b>29.949.448.448</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>40.201.815.887</b>	<b>30.005.388.140</b>	<b>70.207.204.027</b>

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

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan:

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần PVI

Công ty Cổ phần Dịch vụ V-Car

**Mối quan hệ**

Cổ đông lớn

Công ty liên kết

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

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng hóa và dịch vụ cho Công ty Cổ phần PVI	181.818.182	272.727.273
Thanh lý tài sản cho Công ty Cổ phần PVI	480.000.000	-
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Phí ủy thác quản lý vốn trả cho Công ty Cổ phần PVI	3.458.220.401	11.155.947.779

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>		
Lương và các khoản thưởng	650.800.000	829.000.000

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản phải trả</b>		
Phải trả Công ty Cổ phần PVI - gốc và lãi ủy thác quản lý vốn	-	49.646.583.890
Phải trả Công ty Cổ phần PVI - chi phí thuê văn phòng	1.007.981.700	1.007.981.700

**29. 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.

**30. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.



Vũ Văn Tuyên  
Người lập biểu



Nguyễn Thùy Linh  
Kế toán trưởng



Trần Ngọc Mạnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Số: 58..../CV-KT

V/v: Giải trình ý kiến lưu ý của kiểm  
toán viên trong BCTC 2013

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Kính gửi:

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

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

Thực hiện nội dung Thông tư 52/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 05 tháng 04 năm 2012 hướng dẫn về việc công bố thông tin của tổ chức niêm yết, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 giải trình về ý kiến lưu ý của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính đã kiểm toán của PV2 do Công ty TNHH Deloitte Việt Nam phát hành ngày 27/03/2014 như sau:

Số dư phải thu khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm khoảng 21 tỷ VND là số dư phải thu của 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 kiện ở cấp phúc thẩm. Công ty đang phối hợp làm việc với Cục thi hành án Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ và tin tưởng chắc chắn sẽ thu hồi được khoản nợ này. Vì vậy, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho khoản công nợ này.

*Trân trọng!*

**Nơi nhận:**

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Trần Ngọc Mạnh*

