Deloitte.

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

(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

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 27

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Bà Dương Thị Cẩm Thủy	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Ủy viên
Ông Lê Quang Thụ	Uỷ viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2013)
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2013)
Ông Vũ Trọng Toàn	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2013)
Ông Đoàn Văn An	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2013)
Ông Bùi Ngọc Hưng	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2013)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Giám đốc
Ông Lê Huy Giang	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2013)
Ông Đỗ Quốc Phương	Phó Giám đốc
Bà Hoàng Thu Hằng	Phó Giám đốc
Bà Tống Thị Xuân	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2013)
Ông Nguyễn Phi Hoàng	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2013)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 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 báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 0500547376 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH DỊCH VỤ CAO CẤP DẦU KHÍ VIỆT NAM
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2013

Deloitte.

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 12A, Tòa nhà Vinaconex
34 Láng Hạ, Quận Đống Đa,
Hà Nội, Việt Nam
Tel : +844 6288 3568
Fax: +844 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 303 /VN1A-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 Giám đốc
Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam

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 Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2013, từ trang 5 đến trang 27. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 16 - "Các khoản phải trả, phải nộp khác" đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nhận tiền góp vốn/đặt cọc của các khách hàng cho các dự án Văn Phú, dự án Việt Hưng với số tiền lần lượt là khoảng 241,4 tỷ đồng và khoảng 2,1 tỷ đồng. Công ty chưa thực hiện phát hành hóa đơn giá trị gia tăng để hạch toán và kê khai thuế giá trị gia tăng đầu ra và kê khai tạm nộp 1% thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định về thuế hiện hành. Do vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số thuế giá trị gia tăng và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp chưa kê khai và hạch toán liên quan đến các hợp đồng góp vốn/đặt cọc đã ký nêu trên.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ những điều chỉnh cần thiết liên quan đến vấn đề nêu trên, chúng tôi không thấy có sự kiện nào khác 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.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Limited và các hãng thành viên.

Deloitte.

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

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến vấn đề sau:

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong bối cảnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong nước trong 6 tháng đầu năm 2013 gặp nhiều khó khăn, các dự án của Công ty đang triển khai và chưa mang lại doanh thu trong kỳ và tới ngày lập báo cáo tài chính này. Hơn nữa, tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Các yếu tố nêu trên gây nên sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liện quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0030-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 14 tháng 8 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Xuân Dương
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 2005-2013-001-1

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**		**775.699.178.524**	**760.012.005.488**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**3.393.502.335**	**35.666.967.498**
1. Tiền	111		393.502.335	1.666.967.498
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	34.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**6.717.269.969**	**7.283.219.969**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		11.871.091.969	11.871.091.969
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(5.153.822.000)	(4.587.872.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**90.037.563.604**	**81.689.054.997**
1. Phải thu của khách hàng	131		156.800.000	200.900.000
2. Trả trước cho người bán	132		27.888.191.538	25.252.946.077
3. Các khoản phải thu khác	135	7	67.004.172.066	60.454.808.920
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.011.600.000)	(4.219.600.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**646.355.976.360**	**606.280.623.611**
1. Hàng tồn kho	141	8	646.355.976.360	606.280.623.611
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**29.194.866.256**	**29.092.139.413**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		48.520.001	97.040.001
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.906.861.101	18.253.616.475
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	9	403.252.116	295.056.065
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	9.836.233.038	10.446.426.872
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260)	**200**		**305.571.991.960**	**305.545.446.436**
I. Tài sản cố định	**220**		**16.041.035.337**	**16.290.292.176**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	596.618.528	1.176.762.733
- Nguyên giá	*222*		*4.579.499.042*	*6.216.299.268*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(3.982.880.514)*	*(5.039.536.535)*
2. Tài sản cố định vô hình	227		99.305.559	151.193.122
- Nguyên giá	*228*		*303.000.000*	*352.246.182*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(203.694.441)*	*(201.053.060)*
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	15.345.111.250	14.962.336.321
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**13**	**282.053.017.005**	**282.306.643.267**
1. Đầu tư dài hạn khác	258		283.450.000.000	283.450.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.396.982.995)	(1.143.356.733)
III. Tài sản dài hạn khác	**260**		**7.477.939.618**	**6.948.510.993**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.477.939.618	6.948.510.993
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.081.271.170.484**	**1.065.557.451.924**

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 27 là một 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**		**554.569.177.842**	**532.212.949.623**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**514.243.966.283**	**532.212.949.623**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	128.214.339.509	128.214.339.509
2. Phải trả người bán	312		39.448.445.128	26.654.113.948
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		94.952.060	245.051.353
4. Phải trả người lao động	315		493.874.803	1.204.837.094
5. Chi phí phải trả	316		326.196.848	304.602.485
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	342.384.952.210	371.508.188.054
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.281.205.725	4.081.817.180
II. Nợ dài hạn	**330**		**40.325.211.559**	-
1. Doanh thu chưa thực hiện	338	17	40.325.211.559	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	**400**		**526.701.992.642**	**533.344.502.301**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**18**	**526.701.992.642**	**533.344.502.301**
1. Vốn điều lệ	411		531.009.130.000	531.009.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.788.944.000	11.788.944.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(10.507.397.490)	(10.507.397.490)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.687.396.552	10.687.396.552
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.378.477.974	4.378.477.974
6. Lỗ lũy kế	420		(20.654.558.394)	(14.012.048.735)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.081.271.170.484**	**1.065.557.451.924**

Chử Thị Thúy Hà	**Nguyễn Thị Hà Thu**	**Nguyễn Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Giám đốc**

Ngày 14 tháng 8 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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**	**-**	**22.705.400.192**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**-**	**22.705.400.192**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		-	18.830.080.900
5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**-**	**3.875.319.292**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	460.853.992	5.878.758.405
7. Chi phí tài chính	22	23	819.576.262	(979.684.920)
8. Chi phí bán hàng	24		-	282.685.091
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.409.339.139	9.229.237.806
10. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-24-25)	**30**		**(6.768.061.409)**	**1.221.839.720**
11. Thu nhập khác	31		129.129.033	42.132.765
12. Chi phí khác	32		3.577.283	40.001.143
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**125.551.750**	**2.131.622**
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(6.642.509.659)**	**1.223.971.342**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	-	121.742.836
16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	**60**		**(6.642.509.659)**	**1.102.228.506**
17. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**25**	**(128)**	**21**

Chử Thị Thúy Hà	**Nguyễn Thị Hà Thu**	**Nguyễn Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Giám đốc**

Ngày 14 tháng 8 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	***01***	***(6.642.509.659)***	***1.223.971.342***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	276.449.674	620.901.972
- Các khoản dự phòng	03	1.611.576.262	(1.685.267.000)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(463.276.709)	(5.137.539.952)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***(5.217.760.432)***	***(4.977.933.638)***
- Thay đổi các khoản phải thu	09	(579.474.688)	(3.449.828.878)
- Thay đổi hàng tồn kho	10	(40.075.352.749)	(501.976.124)
- Thay đổi các khoản phải trả	11	18.299.122.213	9.308.453.747
- Thay đổi chi phí trả trước và các tài sản khác	12	(298.301.120)	(1.747.406.956)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(108.196.051)	(341.200.803)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	18.212.265.869
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(499.465.863)	(4.586.719.557)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(28.479.428.690)***	***11.915.653.660***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(261.897.623)	(38.610.465.328)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(457.044.540)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.000.000	5.391.173.550
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	6.061.364.626
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(255.897.623)***	***(27.614.971.692)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(68.282.270)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.538.138.850)	(30.532.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(3.538.138.850)***	***(98.814.270)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(32.273.465.163)**	**(15.798.132.302)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**35.666.967.498**	**101.591.413.383**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**3.393.502.335**	**85.793.281.081**

M.S.D.N: 0500547376 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH DỊCH VỤ CAO CẤP DẦU KHÍ VIỆT NAM
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Chử Thị Thúy Hà	**Nguyễn Thị Hà Thu**	**Nguyễn Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Giám đốc**

Ngày 14 tháng 8 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 27 là một 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 Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam - tiền thân là Công ty Cổ phần Dầu khí Tản Viên - được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000579 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 17 tháng 11 năm 2006. Ngày 17 tháng 3 năm 2008, Công ty Cổ phần Dầu khí Tản Viên đổi tên thành Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (gọi tắt là "Công ty" hay "PVR") theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai. Theo Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 9 ngày 05 tháng 3 năm 2012, Công ty chuyển trụ sở chính về số 18 Nguyễn Huy Tự, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 47 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 74 người).

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

Hoạt động chính

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2013

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới phụ thuộc vào việc Công ty có thể thu hồi được các khoản công nợ, thu hồi được vốn góp đầu tư hoặc bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như việc các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể thu được tiền theo tiến độ hợp đồng tương ứng với tiến độ xây dựng của Dự án Văn Phú, Công ty cũng sẽ cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ khi đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

Năm tài chính

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

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 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 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.

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc 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 vay, phải trả người bán, phải trả khác và các khoản chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

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

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.

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 ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	(Số năm)
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được ghi nhận theo giá gốc, là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng, dưới 1 năm tại các ngân hàng và tổ chức tín dụng và chứng khoán đầu tư sẵn sàng để bán.

Các khoản đầu tư dài hạn phản ánh các khoản mua cổ phần của các công ty cổ phần và các khoản tiền gửi có kỳ hạn thu hồi trên một năm.

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.

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.

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

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được xác định riêng cho từng khoản đầu tư có tổn thất theo quy định tại Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 7 năm 2013 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí liên quan đến hoạt động bán các sản phẩm xây dựng nhưng chưa phát sinh doanh thu và giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Chi phí liên quan đến hoạt động bán các sản phẩm xây dựng được phân bổ khi doanh thu liên quan đến các chi phí này được ghi nhận. Giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

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

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

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

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.

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

Thuế (Tiếp theo)

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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các khoản lỗ (chưa được quyết toán thuế) có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do chưa đến kỳ quyết toán thuế năm và do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	72.750.602	327.390.425
Tiền gửi ngân hàng	320.751.733	1.339.577.073
Các khoản tương đương tiền (i)	3.000.000.000	34.000.000.000
	3.393.502.335	**35.666.967.498**

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	11.871.091.969	11.871.091.969
Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (ICG)	*7.398.304.324*	*7.398.304.324*
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục (EFI)	*4.472.787.645*	*4.472.787.645*
	11.871.091.969	**11.871.091.969**
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(5.153.822.000)	(4.587.872.000)
	6.717.269.969	**7.283.219.969**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, ủy thác quản lý vốn dự thu	14.555.556	200.444.444
Phải thu bán chứng khoán	9.900.000.000	9.900.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bình An	6.162.024.209	6.162.024.209
Công ty Cổ phần Đầu tư NNP	1.347.365.024	2.829.444.473
Các khoản phải thu khác	349.793.474	530.501.228
Lãi vay phải thu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (i)	49.230.433.803	40.832.394.566
	67.004.172.066	**60.454.808.920**

(i) Tại ngày 02 tháng 3 năm 2012, Công ty đã thực hiện ký phụ lục hợp đồng với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) theo đó OCH sẽ thực hiện trả toàn bộ nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0062/2011/HĐTD-OCEANBANK01 cho Công ty do khoản vay này phục vụ cho Dự án tại số 9 Trần Thánh Tông, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 13, Thuyết minh số 15 và Thuyết minh số 16. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, thủ tục liên quan đến dự án này vẫn chưa được hoàn thành bàn giao giữa OCH với Công ty, do vậy, Công ty phản ánh toàn bộ lãi vay phát sinh có liên quan trên khoản mục "Các khoản phải thu khác".

8. HÀNG TỒN KHO

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án CT10-11 Văn Phú (i)	585.018.582.557	547.983.271.631
Dự án Tổ hợp căn hộ và dịch vụ chung cư CT 15 - Việt Hưng (ii)	61.337.393.803	58.297.351.980
	646.355.976.360	**606.280.623.611**

(i) Hàng tồn kho phản ánh chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án CT10-11 Văn Phú thuộc Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại Văn Phú, Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Công ty đã nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án số 55/2010/VPI-PVR ngày 27 tháng 9 năm 2010 với diện tích 7.023 m2 xây dựng chung cư kết hợp trung tâm thương mại. Dự án có tổng vốn đầu tư dự kiến là khoảng 1.456,3 tỷ đồng.

(ii) Dự án xây dựng chung cư để bán tại khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Dự án được thực hiện theo hợp đồng liên danh giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư NNP với tỷ lệ vốn góp tương ứng là 30% và 70%. Mọi chi phí dự án được theo dõi bởi Công ty TNHH Đầu tư NNP. Hiện tại, hàng tháng, Công tyTNHH Đầu tư NNP chịu trách nhiệm giám sát dự án và thông báo chi phí xây dựng theo tỷ lệ vốn góp của liên danh để Công ty ghi nhận.

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp 1% Công ty tạm nộp cho số tiền nhận ứng trước từ khách hàng của các căn hộ đã ký hợp đồng mua bán như phản ánh trên khoản mục Doanh thu chưa thực hiện tại Thuyết minh số 17.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	2.326.233.038	2.686.426.872
Đặt cọc mua quyền sử dụng đất tại dự án bãi tắm Viêm Đông (Đà Nẵng)	7.500.000.000	7.500.000.000
Đặt cọc khác	10.000.000	260.000.000
	9.836.233.038	**10.446.426.872**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2013	3.806.280.001	2.410.019.267	6.216.299.268
Thanh lý		(419.217.544)	(419.217.544)
Chuyển sang công cụ dụng cụ (i)	(42.870.909)	(1.174.711.773)	(1.217.582.682)
Tại ngày 30/6/2013	**3.763.409.092**	**816.089.950**	**4.579.499.042**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2013	3.338.044.975	1.701.491.560	5.039.536.535
Khấu hao trong kỳ	114.910.210	244.860.622	359.770.832
Thanh lý	-	(415.640.261)	(415.640.261)
Chuyển sang công cụ dụng cụ (i)	(42.000.862)	(958.785.730)	(1.000.786.592)
Tại ngày 30/6/2013	**3.410.954.323**	**571.926.191**	**3.982.880.514**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/6/2013	**352.454.769**	**244.163.759**	**596.618.528**
Tại ngày 31/12/2012	**468.235.026**	**708.527.707**	**1.176.762.733**

(i) Phản ánh việc phân loại sang công cụ, dụng cụ cho các tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu đồng, không đủ tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.782.195.157 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 982.836.430 đồng).

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án Khu du lịch Hồ Suối Hai (i)	14.392.519.477	14.009.744.548
Dự án Khu đô thị sinh thái Thương mại Dịch vụ Đảo Việt Hạ Long	952.591.773	952.591.773
	15.345.111.250	**14.962.336.321**

(i) Dự án Khu du lịch Hồ Suối Hai. Khoản mục này chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn lập quy hoạch xây dựng, cung cấp bản đồ địa hình, chi phí tư vấn khảo sát, lập phương án kỹ thuật thi công, v.v...liên quan đến dự án Khu du lịch Hồ Suối Hai đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư chứng khoán		
Công ty CP Dịch vụ Vận tải Dầu khí Cửu Long	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO Long Sơn	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty CP Đầu tư PV2	5.100.000.000	5.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí VN (PVCI)	21.350.000.000	21.350.000.000
Công ty CP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	5.000.000.000	5.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư		
Dự án tại số 9 Trần Thánh Tông (i)	225.000.000.000	225.000.000.000
	283.450.000.000	**283.450.000.000**
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(1.396.982.995)	(1.143.356.733)
	282.053.017.005	**282.306.643.267**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An từ OCH (để thay thế hợp đồng hợp tác đã ký) để nắm quyền kiểm soát công ty này (với tỷ lệ sở hữu 94%) và tham gia trực tiếp vào việc thực hiện dự án nêu trên. Theo các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, thời gian chậm nhất để OCH hoàn thành các điều kiện của hợp đồng là ngày 30 tháng 6 năm 2012, hợp đồng hợp tác sẽ được thanh lý khi các điều kiện giao dịch giữa hai bên hoàn thành hết các nghĩa vụ.

Theo các điều khoản của phụ lục hợp đồng giữa OCH và Công ty, OCH sẽ thực hiện trả toàn bộ nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0062/2011/HĐTD-OCEANBANK01 và lãi đối với khoản tiền Công ty đã ứng vốn bằng tiền tự có theo lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng của Ngân hàng TMCP Đại Dương tính từ thời điểm OCH chậm hoàn thành nghĩa vụ đến ngày hoàn thành các điều kiện của hợp đồng. Cũng theo các điều khoản của phụ lục Hợp đồng, nếu quá thời hạn quy định, OCH không có các văn bản miễn thực hiện hoặc gia hạn thực hiện thì OCH sẽ phải hoàn trả lại các khoản tiền Công ty đã thanh toán cộng với các khoản tiền lãi theo lãi suất ngân hàng, các khoản tiền mà Công ty đã chi liên quan việc tiếp nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An.

Tuy nhiên, đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, OCH vẫn chưa hoàn thành các điều kiện giao dịch với Công ty do vậy hợp đồng hợp tác đầu tư vẫn còn hiệu lực, Công ty vẫn có quyền thu hồi lại các khoản đầu tư này và Ban Giám đốc Công ty quyết định ghi nhận khoản tiền đã ứng trước cho OCH đến đến dự án này trên khoản mục đầu tư tài chính dài hạn khác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng các khoản đầu tư dài hạn của Công ty và không có khoản đầu tư nào có dấu hiệu suy giảm về giá trị để thực hiện trích lập dự phòng, ngoại trừ khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh đã được trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư với số tiền khoảng 1.397 triệu đồng (31 tháng 12 năm 2012: 1.143 triệu đồng).

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Công cụ, dụng cụ	261.115.879	131.140.985
Chi phí bán hàng cho dự án bất động sản đang triển khai	6.919.823.740	6.454.370.009
Chi phí trả trước dài hạn khác	296.999.999	362.999.999
	7.477.939.618	**6.948.510.993**

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Vay và nợ ngắn hạn phản ánh khoản vay đến hạn trả từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương theo Hợp đồng tín dụng số 0062/2011/HĐTD-OCEANBANK01, khoản vay có hạn mức tối đa là 315.840.000.000 đồng và thời hạn 24 tháng cho mục đích "Bổ sung vốn thực hiện hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương thực hiện đầu tư dự án tổ hợp công trình văn phòng làm việc, dịch vụ thương mại tại số 09 Trần Thánh Tông, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội". Khoản vay có thời hạn đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2013. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai từ khoản vay là toàn bộ số cổ phần tương đương 94% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An thuộc sở hữu của Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất 20%/năm tại thời điểm giải ngân, lãi suất được điều chỉnh 3 tháng một lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên, bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng lãi trả cuối kỳ cộng biên độ 4,5%/năm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số dư khoản vay này là 128.214.339.509 đồng và lãi suất tiền vay là 11%/năm.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang làm các thủ tục với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để gia hạn cho khoản vay này.

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Nhận tiền góp vốn vào Dự án Văn Phú (i)	241.476.797.202	286.503.103.044
Nhận tiền góp vốn của Dự án Việt Hưng (i)	2.092.375.000	2.092.375.000
Phải trả cổ tức (ii)	18.590.929.150	22.129.068.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) (iii)	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (iv)	11.140.000.000	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn	196.485.953	324.712.805
Chi phí lãi vay phải trả (v)	49.230.433.803	40.832.394.566
Phải trả khác	1.657.931.102	1.626.534.639
	342.384.952.210	**371.508.188.054**

(i) Công ty nhận tiền của các nhà đầu tư theo các hợp đồng góp vốn/đặt cọc. Theo đó, dự án đủ điều kiện để bán căn hộ theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư được quyền mua căn hộ theo giá trị đã thỏa thuận trên hợp đồng góp vốn/đặt cọc. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng bán căn hộ cho 107 khách hàng tại Dự án Văn Phú với tổng số tiền là 47.687.464.253 đồng. Công ty cũng thực hiện xuất hóa đơn giá trị gia tăng, tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp, đồng thời kết chuyển số tiền đã nhận sang khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" cho các hợp đồng bán của 99 căn hộ với số tiền là 40.325.211.559 đồng, như trình bày tại Thuyết minh số 17. Công ty chưa thực hiện phát hành hóa đơn giá trị gia tăng để hạch toán và kê khai thuế giá trị gia tăng đầu ra và kê khai tạm nộp 1% thuế thu nhập doanh nghiệp theo như các quy định về thuế hiện hành cho các nhà đầu tư còn lại.

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(ii) Phản ánh các khoản cổ tức năm 2010 và năm 2011 phải thanh toán cho một số cổ đông của Công ty.

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

(iv) Phản ánh khoản tiền nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (bên liên quan của Công ty) về việc nhượng bán 5 tầng trung tâm thương mại của Dự án Văn Phú theo Hợp đồng số 15/2013/HĐĐC/OGC-PVR ngày 28 tháng 3 năm 2013.

(v) Phản ánh các khoản chi phí lãi vay phải trả của khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương như trình bày tại Thuyết minh số 15. Chi phí lãi vay này sẽ được Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) thanh toán cho Công ty tính từ ngày tính lãi đầu tiên đến ngày hoàn thành xong các điều kiện của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An như trình bày tại Thuyết minh số 13. Theo đánh giá của Công ty, đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, OCH chưa hoàn thành các nghĩa vụ của hợp đồng này, theo đó toàn bộ số lãi phát sinh đãng được phản ánh trên khoản mục "Các khoản phải thu khác" từ OCH như trình bày tại Thuyết minh số 7.

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Phản ánh các khoản tiền đã nhận từ các nhà đầu tư theo tiến độ hợp đồng mua bán căn hộ của Dự án Văn Phú.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2012	**531.009.130.000**	**11.788.944.000**	**(10.439.115.220)**	**9.566.186.024**	**3.817.872.710**	**5.984.387.270**	**551.727.404.784**
Tăng do góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(68.282.270)	-	-	-	(68.282.270)
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(17.128.724.829)	(17.128.724.829)
Phân phối cho các quỹ	-	-	-	1.121.210.528	560.605.264	(1.681.815.792)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(1.185.895.384)	(1.185.895.384)
Tại ngày 31/12/2012	**531.009.130.000**	**11.788.944.000**	**(10.507.397.490)**	**10.687.396.552**	**4.378.477.974**	**(14.012.048.735)**	**533.344.502.301**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	(6.642.509.659)	(6.642.509.659)
Tại ngày 30/6/2013	**531.009.130.000**	**11.788.944.000**	**(10.507.397.490)**	**10.687.396.552**	**4.378.477.974**	**(20.654.558.394)**	**526.701.992.642**

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

	Vốn thực góp tại ngày 30/6/2013		Vốn thực góp tại ngày 31/12/2012	
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Hapaco	120.000.000.000	22,60%	120.000.000.000	22,60%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	100.000.000.000	18,83%	100.000.000.000	18,83%
Công ty TNHH VNT	81.519.800.000	15,35%	81.519.800.000	15,35%
Công ty Cổ phần PVI	43.500.000.000	8,19%	43.500.000.000	8,19%
Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu	43.500.000.000	8,19%	43.500.000.000	8,19%
Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế	29.000.000.000	5,46%	29.000.000.000	5,46%
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam	23.126.500.000	4,36%	23.126.500.000	4,36%
Cổ đông khác	90.362.830.000	17,02%	90.362.830.000	17,02%
	531.009.130.000	**100%**	**531.009.130.000**	**100%**

Cổ phiếu

		30/6/2013	31/12/2012
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	Cổ phiếu	53.100.913	53.100.913
Cổ phiếu phổ thông	*Cổ phiếu*	*53.100.913*	*53.100.913*
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	Cổ phiếu	1.194.200	1.194.200
Cổ phiếu phổ thông	*Cổ phiếu*	*1.194.200*	*1.194.200*
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	Cổ phiếu	51.906.713	51.906.713
Cổ phiếu phổ thông	*Cổ phiếu*	*51.906.713*	*51.906.713*
Mệnh giá cổ phiếu	VND	10.000	10.000

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên 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 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

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

20. DOANH THU

Trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty không phát sinh doanh thu của hoạt động bất động sản do các công trình đang trong quá trình xây dựng và chưa hoàn thành bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 là doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng 99% vốn góp dự án Trung tâm thương mại tài chính, văn phòng và khách sạn thuộc Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương dưới hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư.

21. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.650.824.467	6.034.960.380
Chi phí vật liệu quản lý	101.278.718	389.771.031
Chi phí đồ dùng văn phòng	326.293.853	846.042.825
Chi phí khấu hao tài sản cố định	276.449.674	620.901.972
Thuế, phí và lệ phí	95.690.014	101.334.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.538.278.741	16.557.698.005
Dự phòng phải thu khó đòi	792.000.000	-
Chi phí khác bằng tiền	628.523.672	3.791.295.314
	6.409.339.139	**28.342.003.797**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 VND
Lãi từ các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	420.131.944	3.202.797.566
Lãi từ hoạt động ủy thác quản lý vốn	24.888.889	1.639.755.556
Lãi từ hoạt động bán chứng khoán	-	34.986.450
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	776.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.833.159	225.218.833
	460.853.992	**5.878.758.405**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 VND
Chi phí bán chứng khoán	-	705.582.080
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư	819.576.262	(1.685.267.000)
	819.576.262	**(979.684.920)**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 VND
(Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	**(6.642.509.659)**	**1.223.971.342**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	776.000.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	81.000.000	39.000.000
Thu nhập chịu thuế	**(6.561.509.659)**	**486.971.342**
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**-**	**121.742.836**

25. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

		Từ 01/01/2013- đến 30/6/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
(Lỗ)/Lợi nhuận thuần trong kỳ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	VND	(6.642.509.659)	1.102.228.506
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành tại thời điểm cuối kỳ	Cổ phần	51.906.713	51.906.713
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	(128)	21

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 15 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, 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:

	30/06/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các khoản vay	128.214.339.509	128.214.339.509
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	3.393.502.335	35.666.967.498
Nợ thuần	124.820.837.174	92.547.372.011
Vốn chủ sở hữu	526.701.992.642	533.344.502.301
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**0,24**	**0,17**

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.393.502.335	35.666.967.498
Phải thu khách hàng và phải thu khác	62.149.372.066	56.436.108.920
Đầu tư ngắn hạn	6.717.269.969	7.283.219.969
Đầu tư dài hạn	282.053.017.005	282.306.643.267
Tổng cộng	**354.313.161.375**	**381.692.939.654**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	128.214.339.509	128.214.339.509
Phải trả người bán và phải trả khác	126.927.739.183	109.242.111.153
Chi phí phải trả	326.196.848	304.602.485
Tổng cộng	**255.468.275.540**	**237.761.053.147**

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

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 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 lãi suất và giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Hiện tại thị trường chứng khoán đang ở giai đoạn suy giảm do vậy, thay đổi giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư bất động sản. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa, vật tư xây dựng cơ bản.

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm và công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. 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.

30/6/2013	**Dưới 1 năm VND**	**Trên 1 năm VND**	**Tổng VND**
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.393.502.335	-	3.393.502.335
Phải thu khách hàng và phải thu khác	62.149.372.066	-	62.149.372.066
Đầu tư tài chính	6.717.269.969	282.053.017.005	288.770.286.974
Tổng cộng	**72.260.144.370**	**282.053.017.005**	**354.313.161.375**
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	128.214.339.509	-	128.214.339.509
Phải trả người bán và phải trả khác	126.927.739.183	-	126.927.739.183
Chi phí phải trả	326.196.848	-	326.196.848
Tổng cộng	**255.468.275.540**	-	**255.468.275.540**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(183.208.131.170)**	**282.053.017.005**	**98.844.885.835**

31/12/2012	**Dưới 1 năm VND**	**Trên 1 năm VND**	**Tổng VND**
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.666.967.498	-	35.666.967.498
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.436.108.920	-	56.436.108.920
Đầu tư tài chính	7.283.219.969	282.306.643.267	289.589.863.236
Tổng cộng	**99.386.296.387**	**282.306.643.267**	**381.692.939.654**
Công nợ tài chính			
Các khoản vay	128.214.339.509	-	128.214.339.509
Phải trả người bán và phải trả khác	109.242.111.153	-	109.242.111.153
Chi phí phải trả	304.602.485	-	304.602.485
Tổng cộng	**237.761.053.147**	-	**237.761.053.147**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(138.374.756.760)**	**282.306.643.267**	**143.931.886.507**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tài sản tài chính ngắn hạn nhỏ hơn công nợ tài chính ngắn hạn với số tiền khoảng 183 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2012: khoảng 138 tỷ đồng). Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty sẽ thu được tiền góp vốn mua căn hộ từ các khách hàng trong năm 2013 để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch với Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (OGC)	Cổ đông lớn
Tổng Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế	Cổ đông lớn
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	Cổ đông lớn đã bán CP trong năm 2012
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Cổ đông lớn đã bán CP trong năm 2012- bên liên kết của OGC
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH)	Bên liên quan của OGC
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An	Bên nhận đầu tư của Công ty thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư với OCH
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	Bên liên quan của PVC
Công ty CP Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	Bên liên quan của PVC

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 VND
Thu nhập từ đầu tư tài chính ngắn hạn		
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	-	2.349.305.324
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	294.401.267
Lãi tiền vay		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	11.047.802.254	12.404.175.205
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	**947.316.761**	**1.168.280.264**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền gửi		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	1.253.520.432	28.954.300.008
Ủy thác quản lý vốn		
Tổng Công ty CP Tài chính Dầu khí Việt Nam	24.888.889	4.000.000.000
Ứng trước cho người bán		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	9.475.374.339	9.475.374.339
Phải thu khác		
Phải thu lãi vay từ Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	49.230.433.803	40.832.394.566
Phải thu khác từ Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An	6.162.024.209	6.162.024.209
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	128.214.339.509	128.214.339.509
Phải trả người bán		
Công ty CP Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	12.800.000.000	12.800.000.000

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau (Tiếp theo):

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Cổ tức phải trả		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	6.000.000.000	6.000.000.000
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	5.575.990.000	9.114.128.850
Tổng Công ty CP Dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam	2.751.257.500	2.751.257.500
Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế	1.450.000.000	1.450.000.000
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	18.000.000.000	18.000.000.000
Phải trả lãi vay từ Ngân hàng TMCP Đại Dương	49.230.433.803	40.832.394.566
Nhận đặt cọc chuyển nhượng trung tâm thương mại		
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	11.140.000.000	-

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu tại 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 cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 đã được soát xét.

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND	Ghi chú
Hàng tồn kho	-	606.280.623.611	606.280.623.611	{1}
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	621.242.959.932	(606.280.623.611)	14.962.336.321	{1}
Chi phí phải trả	41.136.997.051	(40.832.394.566)	304.602.485	{2}
Phải trả phải nộp khác	330.675.793.488	40.832.394.566	371.508.188.054	{2}

{1} Phân loại lại giá trị xây dựng dự án CT10-11 Văn Phú thuộc Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại Văn Phú, Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và Dự án Tổ hợp căn hộ và dịch vụ chung cư CT 15 - Việt Hưng thuộc khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội do Công ty dự kiến bán toàn bộ các sản phẩm của các dự án này.

{2} Phân loại lại chi phí lãi vay phải trả của khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương.

Chử Thị Thúy Hà	**Nguyễn Thị Hà Thu**	**Nguyễn Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Phụ trách kế toán**	**Giám đốc**

Ngày 14 tháng 8 năm 2013