

**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 KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2014**





**MỤC LỤC**

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



## **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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 15 năm 4 năm 2014)
Bà Dương Thị Cẩm Thủy	Chủ tịch (miễn nhiệm và giữ chức vụ ủy viên từ ngày 01 tháng 4 năm 2014)
Ông Đào Vũ Nguyên	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2014, miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014)
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Ủy viên
Ông Lê Quang Thụ	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Ủy viên

#### **Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014)
Ông Lê Huy Giang	Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014)
Ông Đỗ Quốc Phương	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 5 năm 2014)
Bà Vũ Thị Hồng	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2014)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban 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 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 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)**

### **TRÁCH NHIỆM 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, 



**Nguyễn Tuấn Anh**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2015



Số: 699 /VNIA-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2015, từ trang 5 đến trang 27, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính - “Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác”, đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng góp vốn và thỏa thuận nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú và Dự án Việt Hưng với tổng số tiền đã thu từ các khách hàng là 235.123.061.845 đồng. Tuy nhiên, 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 thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định về thuế hiện hành. Theo các bằng chứng mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thể tính toán được ảnh hưởng của nghĩa vụ thuế phải nộp của Công ty liên quan đến các hợp đồng góp vốn và thỏa thuận đặt cọc này.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 2014 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, hoạt động chính của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản, các dự án của Công ty đang triển khai và chưa mang lại doanh thu trong năm 2014 và tới ngày lập báo cáo tài chính này. Công ty có khoản lãi trong năm 2014 và lợi nhuận chưa phân phối đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là số âm và công ty có lưu chuyển tiền thuần âm trong năm từ hoạt động kinh doanh. Đây là những dấu hiệu dẫn đến khả năng thanh toán công nợ ngắn hạn của Công ty có thể gặp khó khăn. Kế hoạch của Ban Giám đốc liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng của các kết quả phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



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 16 tháng 3 năm 2015  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Phạm Quỳnh Hoa  
Kiểm toán viên  
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
0910-2013-001-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>982.397.337.584</b>	<b>1.518.307.793.968</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>2.851.483.021</b>	<b>14.731.386.234</b>
1. Tiền	111		1.851.483.021	9.731.386.234
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>211.044.494.751</b>	<b>749.011.947.957</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		211.358.342.187	753.269.294.926
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(313.847.436)	(4.257.346.969)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>37.474.380.305</b>	<b>28.540.842.960</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		465.229.000	95.300.000
2. Trả trước cho người bán	132		18.358.156.211	19.032.087.841
3. Các khoản phải thu khác	135	7	21.024.195.094	11.537.445.119
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	7	(2.373.200.000)	(2.123.990.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>704.417.648.620</b>	<b>693.042.848.602</b>
1. Hàng tồn kho	141		704.417.648.620	693.042.848.602
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>26.609.330.887</b>	<b>32.980.768.215</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.786.133.588	22.455.625.081
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	9	550.621.432	403.252.116
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	3.272.575.867	10.121.891.018
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+250+260)	<b>200</b>		<b>75.236.143.758</b>	<b>78.364.087.378</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.739.746.874</b>	<b>16.119.503.034</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	-	378.158.762
- Nguyên giá	222		2.370.983.950	4.579.499.042
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.370.983.950)	(4.201.340.280)
2. Tài sản cố định vô hình	227		12.916.668	70.138.893
- Nguyên giá	228		303.000.000	303.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(290.083.332)	(232.861.107)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	14.726.830.206	15.671.205.379
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>53.191.604.761</b>	<b>54.890.156.833</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258		57.900.000.000	58.450.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(4.708.395.239)	(3.559.843.167)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.304.792.123</b>	<b>7.354.427.511</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.304.792.123	7.354.427.511
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.057.633.481.342</b>	<b>1.596.671.881.346</b>

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

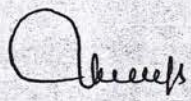


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN  
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>530.451.869.594</b>	<b>1.070.159.150.684</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>476.740.092.142</b>	<b>1.018.082.997.514</b>
1. Phải trả người bán	312		53.430.213.981	59.574.545.274
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		103.198.152	98.387.161
3. Phải trả người lao động	315		1.046.007.001	691.729.997
4. Chi phí phải trả	316		61.363.636	110.633.154
5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	419.473.428.320	954.454.549.203
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.625.881.052	3.153.152.725
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>53.711.777.452</b>	<b>52.076.153.170</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện	338	16	53.711.777.452	52.076.153.170
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>527.181.611.748</b>	<b>526.512.730.662</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>527.181.611.748</b>	<b>526.512.730.662</b>
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		(20.174.939.288)	(20.843.820.374)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.057.633.481.342</b>	<b>1.596.671.881.346</b>



Chu Thị Thúy Hà  
 Người lập biểu

Ngày 16 tháng 3 năm 2015



Nguyễn Thị Hà Thu  
 Phụ trách kế toán





Nguyễn Tuấn Anh  
 Giám đốc



### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2014	2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	499.935.455	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		499.935.455	-
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		1.439.620.558	-
5. (Lỗ) về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(939.685.103)	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	4.385.167.294	1.102.435.227
7. Chi phí tài chính	22	22	352.895.607	2.088.037.792
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	2.076.389
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.399.016.614	5.598.566.663
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(306.430.030)	(6.584.169.228)
11. Thu nhập khác	31		1.121.153.637	223.282.367
12. Chi phí khác	32		145.842.521	470.884.778
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		975.311.116	(247.602.411)
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế (50=30+40)	50		668.881.086	(6.831.771.639)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	-	-
16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		668.881.086	(6.831.771.639)
17. Lợi nhuận/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	24	13	(132)

Chử Thị Thúy Hà  
Người lập biểu

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

Nguyễn Thị Hà Thu  
Phụ trách kế toán



Nguyễn Tuấn Anh  
Giám đốc



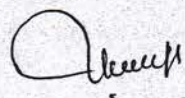
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**MẪU SỐ B 03-DN**  
Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	2014	2013
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	668.881.086	(6.831.771.639)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	106.292.115	501.818.530
- Các khoản dự phòng	03	(2.545.737.461)	(9.648.597)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(5.373.551.297)	(1.090.526.529)
- Chi phí lãi vay	06	-	2.076.389
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(7.144.115.557)	(7.428.051.846)
- Thay đổi các khoản phải thu	09	4.674.256.650	51.043.275.457
- Thay đổi hàng tồn kho	10	(11.374.800.018)	(86.762.224.991)
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(245.850.958.221)	82.442.172.258
- Thay đổi chi phí trả trước và các tài sản khác	12	49.635.388	(92.080.427)
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	(56.399.752.288)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(527.271.673)	(928.664.455)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(260.173.253.431)	(18.125.326.292)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(8.216.600)	(565.734.176)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.116.363.637	6.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay	24	2.524.811.530	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	244.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	687.032.651	1.317.313.004
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	248.319.991.218	757.578.828
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(26.641.000)	(3.567.833.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(26.641.000)	(3.567.833.800)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(11.879.903.213)	(20.935.581.264)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	14.731.386.234	35.666.967.498
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	2.851.483.021	14.731.386.234

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ:**

Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác không bao gồm số tiền khoảng 295,8 tỷ đồng là giá trị chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An được thanh toán thông qua hình thức bù trừ công nợ. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.




Chử Thị Thúy Hà  
Người lập biểu

Ngày 16 tháng 3 năm 2015



Nguyễn Thị Hà Thu  
Phụ trách kế toán



  
Nguyễn Tuấn Anh  
Giám đốc

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 Tân 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 Tân 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.

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên 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 31 tháng 12 năm 2014 là 36 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 47 người).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tòa nhà Fafilm, số 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty có một chi nhánh tại xã Cẩm Lĩnh, huyện Ba Vì, Hà Nội.

#### Hoạt động chính

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

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
- Điều hành tour du lịch;
- Nhà hàng và dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn tổng hợp;
- Đại lý du lịch;
- Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ lưu trú ngắn hạn;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Hoạt động thể thao khác;
- Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Chăn nuôi trâu, bò;
- Chăn nuôi gia cầm;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng cây ăn quả;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.



**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*

**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.

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.

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khả năng thanh khoản của Công ty đang ở mức thấp. 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. Công ty cũng đã có các khoản cam kết tín dụng của ngân hàng thương mại để tiếp tục triển khai Dự án Văn Phú, theo đó, 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. Bên cạnh đó, Công ty đã tìm được đối tác để hợp tác và chuyển nhượng Dự án Việt Hưng đồng thời 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.

**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. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến các báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, 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 năm tài chính. 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, và 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 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.

**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 do mua sắm 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:

	<b>2014</b>
	(Số năm)
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



**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)**

**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. 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 tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

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 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.



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

**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*

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

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

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 được 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.

**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 thường 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 niên độ kế toán.



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

**MÃU 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)**

**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 2014, 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 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**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền mặt	249.151.371	67.420.593
Tiền gửi ngân hàng	1.602.331.650	9.663.965.641
Các khoản tương đương tiền (i)	1.000.000.000	5.000.000.000
	<b>2.851.483.021</b>	<b>14.731.386.234</b>

- (i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	211.358.342.187	753.269.294.926
<i>Công ty CP Xây dựng Sông Hồng (ICG)</i>	4.329.284.689	7.398.304.324
<i>Công ty CP Đầu tư Tài chính Giáo dục (EFI)</i>	1.946.612.747	4.472.787.645
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An (i)</i>	205.082.444.751	741.398.202.957
	<b>211.358.342.187</b>	<b>753.269.294.926</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(313.847.436)	(4.257.346.969)
	<b>211.044.494.751</b>	<b>749.011.947.957</b>

- (i) Phản ánh giá trị khoản đầu tư tương ứng với 11.310.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (tương đương 19,5% vốn điều lệ của công ty này) sau khi Công ty thực hiện chuyển nhượng 29.580.000 cổ phần của Công ty này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn căn cứ Hợp đồng số 02/2014/HĐMB/PVCR&LONGSON ký ngày 22 tháng 01 năm 2014. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn với khoản đầu tư này dựa trên giá giao dịch thành công của việc chuyển nhượng trong năm 2014 Ban Giám đốc nhận định khoản đầu tư này không bị suy giảm về giá trị đến mức cần trích lập dự phòng theo các quy định hiện hành.

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, ủy thác quản lý vốn dự thu	-	14.433.333
Phải thu bán cổ phần (i)	9.900.000.000	9.900.000.000
Công ty CP Đầu tư NNP	3.574.970.738	1.570.389.229
Các khoản phải thu khác	49.224.356	52.622.557
Công ty Cổ phần Kinh doanh Quản lý BĐS Trung kỳ (ii)	7.500.000.000	-
	<b>21.024.195.094</b>	<b>11.537.445.119</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.373.200.000)	(2.123.990.000)
	<b>18.650.995.094</b>	<b>9.413.455.119</b>

- (i) Phản ánh khoản phải thu một cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng 825.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) từ năm 2011. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, các bên đã có biên bản làm việc để cá nhân này đồng ý chuyển nhượng lại toàn bộ 825.000 cổ phần của PVC lại cho Công ty, đồng thời chịu toàn bộ chi phí chuyển nhượng để thanh toán cho khoản nợ này. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng giao dịch này và quyết định không trích lập dự phòng bổ sung cho khoản công nợ phải thu này, đồng thời hoàn nhập số dự phòng đã trích từ năm trước là 2.037.750.000 đồng.
- (ii) Phản ánh khoản tiền đặt cọc của Công ty cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Quản lý Bất động sản Trung Kỳ về việc mua quyền sử dụng đất tại Dự án Bãi tắm Viêm Đông theo hợp đồng góp vốn ngày 07 tháng 10 năm 2011. Theo thỏa thuận của các bên, Công ty Cổ phần Kinh doanh quản lý Bất động sản Trung Kỳ phải hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc này cho Công ty theo thời hạn đã được gia hạn đến ngày 17 tháng 3 năm 2014. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Kinh doanh Quản lý Bất động sản Trung Kỳ chưa hoàn trả khoản tiền nêu trên cho Công ty.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Dự án CT10-11 Văn Phú (i)	638.378.378.212	629.957.240.249
Dự án Tổ hợp căn hộ và dịch vụ chung cư CT 15 - Việt Hưng (ii)	65.546.992.621	63.085.608.353
Công trình khác	492.277.787	-
	<b>704.417.648.620</b>	<b>693.042.848.602</b>

- (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 m<sup>2</sup> 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 Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư NNP. Hiện tại, hàng tháng, Công ty Cổ phần 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 bất động sản như phản ánh trên khoản mục Doanh thu chưa thực hiện tại Thuyết minh số 16.

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	3.262.575.867	2.611.891.018
Đặt cọc mua quyền sử dụng đất tại dự án bãi tắm Viêm Đông (Đà Nẵng)	-	7.500.000.000
Đặt cọc khác	10.000.000	10.000.000
	<b>3.272.575.867</b>	<b>10.121.891.018</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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2014	3.763.409.092	816.089.950	4.579.499.042
Thanh lý	(2.208.515.092)	-	(2.208.515.092)
Tại ngày 31/12/2014	<u>1.554.894.000</u>	<u>816.089.950</u>	<u>2.370.983.950</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2014	3.513.570.499	687.769.781	4.201.340.280
Khấu hao trong năm	121.858.959	128.320.169	250.179.128
Thanh lý	(2.080.535.458)	-	(2.080.535.458)
Tại ngày 31/12/2014	<u>1.554.894.000</u>	<u>816.089.950</u>	<u>2.370.983.950</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2014	-	-	-
Tại ngày 31/12/2013	<u>249.838.593</u>	<u>128.320.169</u>	<u>378.158.762</u>

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ Hữu hình và TSCĐ Vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.538.983.950 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 2.654.195.157 đồng).

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên (i)	14.726.830.206	14.718.613.606
Dự án khu đô thị sinh thái thương mại dịch vụ Đảo Việt Hạ Long	-	952.591.773
	<u>14.726.830.206</u>	<u>15.671.205.379</u>

- (i) Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên, Ba Vì, Hà Nội. 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. Ngày 12 tháng 3 năm 2014, Hội đồng quản trị Công ty đã có Nghị quyết giao cho Ban Giám đốc Công ty tìm kiếm đối tác để thực hiện các thủ tục pháp lý để thoái vốn hoặc ký thỏa thuận hợp tác đầu tư.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
<b>Đầu tư chứng khoán</b>	<b>21.350.000.000</b>	<b>21.350.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam	21.350.000.000	21.350.000.000
<b>Đầu tư góp vốn thành lập doanh nghiệp</b>	<b>36.550.000.000</b>	<b>37.100.000.000</b>
Công ty CP Dịch vụ Vận tải Dầu khí Cửu Long	14.450.000.000	15.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	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 Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	5.000.000.000	5.000.000.000
	<b>57.900.000.000</b>	<b>58.450.000.000</b>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(4.708.395.239)	(3.559.843.167)
	<b>53.191.604.761</b>	<b>54.890.156.833</b>

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	15.143.975	103.097.777
Chi phí bán hàng cho dự án	7.190.648.148	7.020.329.734
Chi phí khác	99.000.000	231.000.000
	<b>7.304.792.123</b>	<b>7.354.427.511</b>

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

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Nhận tiền góp vốn vào Dự án Văn Phú (i)	229.668.104.445	232.042.183.772
Nhận tiền góp vốn vào Dự án Việt Hưng (i)	5.454.957.400	2.092.375.000
Phải trả cổ tức (ii)	18.533.512.150	18.560.153.150
Phải trả mua cổ phần (iii)	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (iv)	40.017.888.881	37.957.888.881
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	-	51.152.163.350
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An (v)	105.872.468.579	402.581.755.898
Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	190.000.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn	352.047.279	411.775.875
Phải trả khác	1.574.449.586	1.656.253.277
	<b>419.473.428.320</b>	<b>954.454.549.203</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*

**15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC (Tiếp theo)**

- (i) Công ty nhận tiền của các nhà đầu tư theo các hợp đồng góp vốn và thỏa thuận đặt cọc. Theo đó, khi dự án đủ điều kiện để bán căn hộ theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư được quyền mua căn hộ theo đúng quy định trong hợp đồng góp vốn. Đối với các nhà đầu tư tham gia thỏa thuận đặt cọc sẽ được nhận quyền góp vốn và phân chia lợi nhuận tại dự án tham gia góp vốn theo đúng quy định đã thỏa thuận trên thỏa thuận đặt cọc.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã ký hợp đồng bán căn hộ cho một số khách hàng tại Dự án Văn Phú. Công ty đã thực hiện xuất hóa đơn giá trị gia tăng, tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp, đồng thời kết chuyển số tiền đã nhận ứng trước cho một số hợp đồng bán căn hộ sang khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" với số tiền là khoảng 53 tỷ đồng, như trình bày tại Thuyết minh số 16.

- (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 để cam kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích thương mại của Dự án Văn Phú theo Hợp đồng đặt cọc số 15/2013/HĐĐC/OGC-PVR ngày 28 tháng 3 năm 2013.
- (v) Phản ánh số tiền Công ty còn phải thanh toán thay cho một số công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An theo biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần sau khi bù trừ đi các khoản tiền Công ty phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An.

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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



**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*

**17. 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	Lỗi lũy kế VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2013	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
Lỗi trong năm	-	-	-	-	-	(6.831.771.639)	(6.831.771.639)
Tại ngày 01/01/2014	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	10.687.396.552	4.378.477.974	(20.843.820.374)	526.512.730.662
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	668.881.086	668.881.086
Tại ngày 31/12/2014	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	10.687.396.552	4.378.477.974	(20.174.939.288)	527.181.611.748



**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*

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

*Vốn điều lệ*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000579 thay đổi lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 11 năm 2013 Công ty có vốn điều lệ là 531.009.130.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn thực góp tại ngày 31/12/2014		Vốn thực góp tại ngày 31/12/2013	
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Hapaco	-	-	120.000.000.000	22,6
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	50.427.000.000	9,5	100.000.000.000	18,8
Công ty TNHH VNT	81.519.800.000	15,3	81.519.800.000	15,3
Công ty CP PVI	43.500.000.000	8,2	43.500.000.000	8,2
Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu	43.500.000.000	8,2	43.500.000.000	8,2
Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế Ông Đặng Văn Phúc	29.000.000.000	5,5	-	-
Cổ đông khác	283.062.330.000	53,3	113.489.330.000	21,4
	<b>531.009.130.000</b>	<b>100</b>	<b>531.009.130.000</b>	<b>100</b>

*Cổ phiếu*

		31/12/2014	31/12/2013
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	Cổ phần	53.100.913	53.100.913
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Cổ phần</i>	<i>53.100.913</i>	<i>53.100.913</i>
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	Cổ phần	1.194.200	1.194.200
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Cổ phần</i>	<i>1.194.200</i>	<i>1.194.200</i>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	Cổ phần	51.906.713	51.906.713
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Cổ phần</i>	<i>51.906.713</i>	<i>51.906.713</i>
Mệnh giá mỗi cổ phần	VND	10.000	10.000

**18. 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 và cung cấp dịch vụ du lịch. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đều liên quan đến các hoạt động kinh doanh này.

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.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**19. DOANH THU**

	2014 VND	2013 VND
Doanh thu xây lắp (*)	499.935.455	-
	<b>499.935.455</b>	<b>-</b>

Trong năm 2014 Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động bất động sản do các công trình đang trong quá trình xây dựng và chưa hoàn thành bàn giao cho khách hàng.

(\*) Phần doanh thu xây lắp là giá trị thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài khu nhà vườn giai đoạn I khu CT15 Việt Hưng.

**20. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	2014 VND	2013 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.614.590.376	5.287.832.569
Chi phí vật liệu quản lý	55.071.984	250.314.249
Chi phí đồ dùng văn phòng	60.608.215	547.286.716
Chi phí khấu hao tài sản cố định	106.292.115	501.818.530
Thuế, phí và lệ phí	34.844.071	110.712.175
Chi phí dịch vụ mua ngoài	523.639.768	2.611.379.948
Trích/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	249.210.000	(2.095.610.000)
Chi phí khác	194.380.643	(1.615.167.524)
	<b>4.838.637.172</b>	<b>5.598.566.663</b>

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2014 VND	2013 VND
Lãi từ các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3.712.567.976	516.455.253
Lãi từ hoạt động ủy thác quản lý vốn	-	24.888.889
Lãi từ hoạt động bán chứng khoán	135.348.470	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	510.500.000	532.800.000
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.750.848	28.291.085
	<b>4.385.167.294</b>	<b>1.102.435.227</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2014 VND	2013 VND
Chi phí bán chứng khoán	87.715.135	-
Chi phí lãi vay	-	2.076.389
Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	265.180.472	2.085.961.403
	<b>352.895.607</b>	<b>2.088.037.792</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*

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	668.881.086	(6.831.771.639)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	510.500.000	532.800.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	72.000.000	144.000.000
Chuyển lỗ	(230.381.086)	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	-	<b>(7.220.571.639)</b>
Thuế suất thông thường	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	-	-

**24. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

		2014	2013
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần trong năm phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	VND	668.881.086	(6.831.771.639)
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành tại thời điểm cuối kỳ	Cổ phiếu	51.906.713	51.906.713
<b>Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	VND	<b>13</b>	<b>(132)</b>

**25. 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 vốn góp 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 niên độ kế toán như sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	2.851.483.021	14.731.386.234
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	527.181.611.748	526.512.730.662
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</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 tại Thuyết minh số 4.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.851.483.021	14.731.386.234
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.116.224.094	31.964.380.200
Đầu tư ngắn hạn	211.044.494.751	749.011.947.957
Đầu tư dài hạn	53.191.604.761	54.890.156.833
Tài sản tài chính khác	-	7.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>286.203.806.627</u></b>	<b><u>858.097.871.224</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	197.410.644.296	741.524.870.949
Chi phí phải trả	61.363.636	110.633.154
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>197.472.007.932</u></b>	<b><u>741.635.504.103</u></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 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 giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi của các công cụ tài chính này trong tương lai.

**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. Các thay đổi giá cổ phiếu có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Quản lý rủi ro về 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.

*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 trợ giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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 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.

31/12/2014	Trong vòng 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.851.483.021	-	2.851.483.021
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.116.224.094	-	19.116.224.094
Các khoản đầu tư	211.044.494.751	53.191.604.761	264.236.099.512
Tài sản tài chính khác	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>233.012.201.866</b>	<b>53.191.604.761</b>	<b>286.203.806.627</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	197.410.644.296	-	197.410.644.296
Chi phí phải trả	61.363.636	-	61.363.636
<b>Tổng cộng</b>	<b>197.472.007.932</b>	<b>-</b>	<b>197.472.007.932</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>35.540.193.934</b>	<b>53.191.604.761</b>	<b>88.731.798.695</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*

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

31/12/2013	Trong vòng 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.731.386.234	-	14.731.386.234
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.964.380.200	-	31.964.380.200
Các khoản đầu tư	749.011.947.957	54.890.156.833	803.902.104.790
Đầu tư dài hạn	7.500.000.000	-	7.500.000.000
Tài sản tài chính khác	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>803.207.714.391</b>	<b>54.890.156.833</b>	<b>858.097.871.224</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	741.524.870.949	-	741.524.870.949
Chi phí phải trả	110.633.154	-	110.633.154
<b>Tổng cộng</b>	<b>741.635.504.103</b>	<b>-</b>	<b>741.635.504.103</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>61.572.210.288</b>	<b>54.890.156.833</b>	<b>116.462.367.121</b>

Ban Giám đốc đánh giá mức rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban 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.

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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
Ngân hàng TMCP Đại Dương	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

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

	2014 VND	2013 VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An	357.414.291	1.562.238.163
Ngân hàng TMCP Đại Dương	102.077.000	6.124.540
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	277.048.703	398.964.821
<b>Lãi tiền vay</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	15.569.434.111
<b>Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc</b>	596.242.089	1.303.975.308



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

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:*

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
<b>Tiền gửi</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	2.101.592.946	12.635.821.363
<b>Phải thu khác</b>		
Lãi tiền gửi có kỳ hạn Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	182.000.000
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An	-	506.360.994
<b>Cổ tức phải trả</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế	1.450.000.000	1.450.000.000
<b>Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An	105.872.468.579	402.581.755.898
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	-	51.152.163.350
<b>Nhận đặt cọc chuyển nhượng trung tâm thương mại</b>		
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	40.017.888.881	37.957.888.881

**28. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

**Chử Thị Thúy Hà**  
Người lập biểu

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

**Nguyễn Thị Hà Thu**  
Phụ trách kế toán



**Nguyễn Tuấn Anh**  
Giám đốc