

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

(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 31/12/2019

Tỉnh Ninh Bình - Tháng 3 năm 2020

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 35

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Vinh	Thành viên
Ông Đào Phong Trúc Đại	Thành viên
Ông Lê Độ	Thành viên
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Văn Tý	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Lê Thị Thu	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Hiệp	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Đào Phong Trúc Đại	Tổng Giám đốc
Ông Lee An Hwane	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì 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 sai sót và gian lận.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tôi công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

51789
CÔNG
TNHH
OÁN &
VIỆT
HI NH
HÀ N
TẤY -

Số: 43/2020/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS***Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS****Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 35.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc 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 các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống 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 đã 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến:

- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ năm 2017 của kiểm toán viên tiền nhiệm về chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án sân Golf hồ Yên Thắng với giá trị 154.377.904.067 VND; Số dư các khoản trả trước cho người bán số tiền khoảng 31,79 tỷ VND và phải thu khác số tiền khoảng 4,01 tỷ VND được đánh giá không có khả năng thu hồi dẫn đến giá trị khoản dự phòng cần phải trích lập tương ứng; Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại Khánh Dương (công ty con) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái (công ty liên kết) do chưa được cung cấp báo cáo tài chính.
- Các hạng mục Xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bao gồm: Sân Golf hồ Yên Thắng, khu biệt thự 12 ha và Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ để chứng minh cho tổng giá trị khoảng 245 tỷ VND từ các năm trước như trình bày tại Thuyết minh 4.10 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".
- Khoản tăng vốn góp của Công ty từ khoản ký quỹ, ký cược 300 triệu VND không có đủ chứng từ và khoản góp vốn bằng lợi thế thương mại với giá trị 41 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh số 4.7 "Chi phí trả trước" trong khi quy định hiện hành chưa cho phép góp vốn bằng lợi thế thương mại. Nếu Công ty thực hiện đúng theo quy định về góp vốn bằng lợi thế thương mại, thì khoản mục "Vốn góp của chủ sở hữu", "Chi phí trả trước dài hạn" và "(Lỗ) lũy kế" trên Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2019 sẽ giảm đi tương ứng lần lượt là 41.000.000.000 VND, 27.333.333.341 VND, 13.666.666.659 VND và ảnh hưởng đến một số chỉ tiêu khác liên quan.

Các vấn đề ngoại trừ trên vẫn tồn tại đến ngày 31/12/2019. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính đúng đắn của những khoản mục này cũng như những ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác được sử dụng như số liệu so sánh tại ngày 01/01/2019 và các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS tại ngày 31/12/2019 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Nguyễn Thành Lâm
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0299-2018-026-1

Hoàng Thị Vinh
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2018-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		80.307.931.556	79.035.874.978
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	10.395.198.548	6.855.629.053
1. Tiền	111		9.383.364.720	1.855.629.053
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.011.833.828	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	24.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	24.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		56.696.752.993	37.572.871.383
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	3.066.866.472	154.814.010
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	46.657.896.442	32.114.614.100
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	7.577.020.074	5.908.473.268
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(897.567.513)	(897.567.513)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		292.537.518	292.537.518
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	9.051.146.961	9.154.544.416
1. Hàng tồn kho	141		9.051.146.961	9.154.544.416
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.164.833.054	952.830.126
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	599.176.766	750.586.230
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	3.565.656.288	202.243.896
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		834.286.458.422	802.286.802.777
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		469.467.310.767	475.111.067.803
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	469.461.844.138	475.097.601.170
Nguyên giá	222		619.045.512.920	602.186.637.305
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(149.583.668.782)	(127.089.036.135)
2. Tài sản cố định vô hình	227		5.466.629	13.466.633
Nguyên giá	228		597.722.270	597.722.270
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(592.255.641)	(584.255.637)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	32.088.822.606	32.088.822.606
Nguyên giá	231		32.088.822.606	32.088.822.606
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		294.563.515.832	255.097.672.142
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	294.563.515.832	255.097.672.142
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	2.151.551.038	2.151.551.038
1. Đầu tư vào công ty con	251		200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.800.000.000	4.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.848.448.962)	(2.848.448.962)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		36.015.258.179	37.837.689.188
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	36.015.258.179	37.837.689.188
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		914.594.389.978	881.322.677.755

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		152.983.500.929	101.171.871.413
I. Nợ ngắn hạn	310		70.816.894.404	17.500.028.164
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	12.792.788.562	3.333.002.102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		822.491.370	242.585.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	1.970.681.558	922.510.373
4. Phải trả người lao động	314		5.010.061.961	3.098.919.849
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		150.000.000	150.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	397.727.276	278.409.093
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	9.624.955.057	9.474.600.947
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.14	40.048.188.620	-
II. Nợ dài hạn	330		82.166.606.525	83.671.843.249
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	82.166.606.525	83.671.843.249
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		761.610.889.049	780.150.806.342
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	761.610.889.049	780.150.806.342
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		891.236.000.000	891.236.000.000
2. (Lỗ) lũy kế	421		(129.625.110.951)	(111.085.193.658)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(111.085.193.658)	(92.030.650.663)
- (Lỗ) kỳ này	421b		(18.539.917.293)	(19.054.542.995)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		914.594.389.978	881.322.677.755



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Trịnh Văn Việt
Trưởng phòng Kế toán

Phan Thị Liên
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	59.160.093.896	45.988.296.457
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	207.272.727
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		59.160.093.896	45.781.023.730
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	65.349.217.499	56.991.061.125
5. (Lỗ) gộp về bán hàng và dịch vụ	20		(6.189.123.603)	(11.210.037.395)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	702.160.676	2.026.649.549
7. Chi phí tài chính	22		35.888.022	126.685.515
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	2.700.840.982	1.918.372.105
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	10.219.164.098	7.545.679.028
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(18.442.856.029)	(18.774.124.494)
11. Thu nhập khác	31		121.972.481	129.833.692
12. Chi phí khác	32		219.033.745	410.252.193
13. (Lỗ) khác	40		(97.061.264)	(280.418.501)
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	50		(18.539.917.293)	(19.054.542.995)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(18.539.917.293)	(19.054.542.995)
18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	(208)	(214)
19. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	(208)	(214)



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Trịnh Văn Việt
Trưởng phòng Kế toán

Phan Thị Liên
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ) trước thuế	01	5.6	(18.539.917.293)	(19.054.542.995)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		22.544.299.326	22.099.149.701
- Các khoản dự phòng	03		-	(2.697.241.257)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	30.831.111
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(702.160.676)	(2.016.823.583)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.302.221.357	(1.638.627.023)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(10.028.172.938)	3.818.138.174
- Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		103.397.455	(167.876.884)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		4.237.222.195	(14.274.231.280)
- Giảm chi phí trả trước	12		1.973.840.473	1.114.889.964
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.6	-	(802.206.182)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(411.491.458)	(11.949.913.231)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(61.909.936.288)	(14.347.257.427)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(86.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24.500.000.000	94.500.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.312.808.621	2.293.996.048
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(36.097.127.667)	(4.053.261.379)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.14	40.048.188.620	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		40.048.188.620	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		3.539.569.495	(16.003.174.610)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	6.855.629.053	22.858.772.589
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		-	31.074
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	10.395.198.548	6.855.629.053



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Trịnh Văn Việt
Trưởng phòng Kế toán

Phan Thị Liên
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294528 ngày 15/6/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 11 vào ngày 12/4/2018 thay đổi về người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 891.236.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại: Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 441 người (tại ngày 31/12/2018 là 401 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Hoạt động của các cơ sở thể thao: Tổ chức các sự kiện thể thao trong nhà hoặc ngoài trời, dịch vụ sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội nghị, đám cưới...);
- Cho thuê xe có động cơ;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con				
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương (*)	Số 424A, đường Bà Triệu, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn	100%	100%	100%
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái	Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình	48%	48%	48%

(*) Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang làm thủ tục giải thể theo Quyết định số 06-2/2013/QĐ-HĐQT ngày 20/5/2013 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS.

Do hoạt động của công ty con này bị hạn chế trong thời gian trên 12 tháng, ảnh hưởng đáng kể tới khả năng chuyển vốn cho công ty mẹ, dẫn đến quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời. Theo đó, Công ty không thực hiện hợp nhất công ty con này.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2.2 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

3. 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:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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 kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên giá trị thuần có thể thực hiện được của các hàng tồn kho này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.6 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí chủ yếu sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty chính thức đưa công trình "Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng – Ninh Bình" đi vào hoạt động;
- Hoa hồng bán thẻ golf được Công ty phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng của thẻ golf.

3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị quyết toán công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Cụ thể như sau:

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 40
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
TSCĐ khác	05 - 08
Cây lâu năm và tài sản cố định khác	15 - 40

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý 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)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 Chi phí xây dựng 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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản 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.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng lô đất xây dựng Chung cư D3 tại Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư này do chờ tăng giá để bán theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này phản ánh theo nguyên giá trừ đi tổn thất của các khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Cho mục đích của Báo cáo tài chính này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

3.11 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước từ bán thẻ golf được ghi nhận theo số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian sử dụng của thẻ golf.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.13 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 phản công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

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.

3.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bán hàng; Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; Chi phí vật liệu, dụng cụ đồ dùng; Khấu hao TSCĐ; Chi phí hoa hồng bán hàng; Chi phí dịch vụ mua ngoài; Chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí đồ dùng văn phòng, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế, phí, lệ phí; Lợi thế thương mại; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.16 Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.17 Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Trong kỳ, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo mức thuế suất 10%.

Thuế tiêu thụ đặc biệt

Thuế tiêu thụ đặc biệt của các dịch vụ chơi golf do Công ty cung cấp theo mức thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

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

3.19 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính, được phân loại lại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

361
CỔ
T
TOÁ
V
CHI
HÀ
GI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 Công cụ tài chính (tiếp)

Nợ phải trả tài chính (tiếp)

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các khoản đã ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	294.628.630	116.855.344
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.059.924.090	1.737.776.909
Tiền đang chuyển	28.812.000	996.800
Các khoản tương đương tiền	1.011.833.828	5.000.000.000
Cộng	10.395.198.548	6.855.629.053

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESSThôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp,
tỉnh Ninh Bình, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu từ các bên liên quan	-	86.970.000
<i>Công ty CP Tập đoàn Thành Công</i>	-	86.970.000
Các khoản phải thu bên thứ ba	3.066.866.472	67.844.010
<i>Công ty Cổ phần Tour Solution</i>	2.363.370.662	-
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại & Truyền thông Quốc tế</i>	294.740.000	33.759.500
<i>Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank)</i>	247.901.800	-
<i>Các khách hàng khác</i>	160.854.010	34.084.510
Cộng	3.066.866.472	154.814.010

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho các bên liên quan	5.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global</i>	5.500.000.000	-
Trả trước cho bên thứ ba	41.157.896.442	32.114.614.100
<i>Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam</i>	17.051.296.160	17.051.296.160
<i>Công ty CP Xây dựng Thương mại Việt Nam</i>	6.419.600.000	6.419.600.000
<i>Công ty CP Hợp tác Sân golf Quốc tế</i>	6.129.383.422	6.129.383.422
<i>CN Công ty CP Dịch vụ Đường sắt Khu vực 1 tại Hà Nội</i>	135.833.703	135.833.703
<i>Công ty TNHH Xây dựng Lâm Phạm</i>	3.100.000.000	-
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Xây dựng Trang trí Nội thất Le Ca De</i>	4.448.188.620	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Niwwin</i>	760.012.000	-
<i>Công ty TNHH Nhựa Hoàng Trâm</i>	500.000.000	-
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	2.613.582.537	2.378.500.815
Cộng	46.657.896.442	32.114.614.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tạm ứng	1.837.870.264	558.250.000
Ký cược, ký quỹ (i)	1.311.838.828	300.000.000
Phải thu khác	4.427.310.982	5.050.223.268
Bà Vũ Thị Chuyện (ii)	3.870.135.000	3.870.135.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Ninh Bình - Lãi tiền gửi	-	610.647.945
Các đối tượng khác	557.175.982	569.440.323
Cộng	7.577.020.074	5.908.473.268

(i) Số dư ký quỹ, ký cược bao gồm khoản góp vốn của Nhà máy gạch, Niềm tin Việt và Xây dựng Hồng Hà trị giá 300 triệu VND làm tăng vốn góp của chủ sở hữu Công ty từ các năm trước. Hiện tại, Công ty không có thông tin và không xác nhận được với các cổ đông này.

(ii) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng 430.150 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS tại Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Đồng Thái cho bà Vũ Thị Chuyện theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 28/12/2010, thời hạn thanh toán là 36 tháng. Đến nay đã quá hạn nhưng bà Vũ Thị Chuyện vẫn chưa thanh toán.

4.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty TNHH Vật nuôi và Cây trồng Đồng Thái	362.240.210	362.240.210
CN Công ty CP Dịch vụ Đường sắt Khu vực 1 tại HN	135.833.703	135.833.703
Ban Quản lý Dự án Thủy lợi tỉnh Ninh Bình	38.700.000	38.700.000
Công ty TNHH MTV Golf Đất mẹ	18.964.900	18.964.900
Các đối tượng khác	341.828.700	341.828.700
Cộng	897.567.513	897.567.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.6 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.399.605.469	6.344.110.079
Công cụ, dụng cụ	683.865.166	664.309.934
Hàng hóa	1.967.676.326	2.146.124.403
Cộng	9.051.146.961	9.154.544.416

4.7 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	161.514.778	415.569.580
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	425.928.655	335.016.650
Chi phí trả trước ngắn hạn phục vụ dự án	11.733.333	-
Cộng	599.176.766	750.586.230
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	1.094.151.023	1.041.312.298
Lợi thế thương mại (i)	27.333.333.341	29.041.666.673
Hoa hồng bán thẻ golf (ii)	6.658.059.338	6.953.744.182
Chi phí trả trước dài hạn khác	369.151.370	800.966.035
Chi phí trả trước dài hạn phục vụ dự án	560.563.107	-
Cộng	36.015.258.179	37.837.689.188

(i) Đây là khoản lợi thế thương mại phát sinh khi Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ Doanh nghiệp và Tư vấn Đầu tư (Inconess) góp vốn vào Công ty theo Nghị quyết số 01/2018/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/01/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS với giá trị lợi thế thương mại là **41 tỷ VND** và chấp nhận thanh toán phần lợi thế thương mại này cho các cổ đông còn lại bằng cổ phiếu. Khoản lợi thế thương mại này được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty chính thức đưa công trình "Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng – Ninh Bình" đi vào hoạt động.

(ii) Hoa hồng bán thẻ golf phát sinh từ việc Công ty thanh toán theo tỷ lệ hoa hồng trên từng thẻ golf theo giá trị và thời gian của thẻ golf mà các cá nhân bán được.

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư tại Công ty là giá trị quyền sử dụng lô đất xây Chung cư D1 tại Khu đô thị Cao Xanh – Hà Khánh B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có diện tích là 12.733,66 m² với nguyên giá 32.088.822.606 VND. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá này. Đến ngày 30/5/2020 nếu Công ty không tìm được đối tác nhận chuyển nhượng dự án này, thì Công ty xem xét chuyển nhượng cho Công ty TNHH the Five Hạ Long và đối trừ nghĩa vụ thanh toán nợ vay như trình bày tại Thuyết minh số 4.14 "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cây lâu năm và TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2019	470.557.051.498	25.535.072.101	20.733.986.722	2.208.071.541	83.152.455.443	602.186.637.305
Mua sắm	-	2.427.439.034	4.244.228.400	98.850.000	-	6.770.517.434
XDCB hoàn thành	-	10.188.358.181	-	-	-	10.188.358.181
Giảm khác	(100.000.000)	-	-	-	-	(100.000.000)
Tại ngày 31/12/2019	470.457.051.498	38.150.869.316	24.978.215.122	2.306.921.541	83.152.455.443	619.045.512.920
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2019	67.843.475.427	21.167.648.971	16.620.550.161	1.381.835.389	20.075.526.187	127.089.036.135
Khấu hao	15.508.023.787	2.670.896.641	1.819.915.323	410.088.211	2.127.375.360	22.536.299.322
Giảm khác	(41.666.675)	-	-	-	-	(41.666.675)
Tại ngày 31/12/2019	83.309.832.539	23.838.545.612	18.440.465.484	1.791.923.600	22.202.901.547	149.583.668.782
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2019	402.713.576.071	4.367.423.130	4.113.436.561	826.236.152	63.076.929.256	475.097.601.170
Tại ngày 31/12/2019	387.147.218.959	14.312.323.704	6.537.749.638	514.997.941	60.949.553.896	469.461.844.138

Tại ngày 31/12/2019, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 39.589.798.369 VND (tại ngày 01/01/2019 là 19.056.463.464 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án sân golf Giai đoạn I (i)	97.949.721.599	97.949.721.599
Dự án sân golf Giai đoạn II (i)	97.794.696.603	61.036.173.501
Khu biệt thự 12 ha (i)	50.011.626.660	48.122.046.949
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái (i)	37.672.470.549	37.672.470.549
Hệ thống chiếu sáng 9 hồ sân golf	-	8.101.141.091
Khu du lịch Bến Thối	6.474.295.990	1.970.200.330
Chi phí Ban quản lý Dự án	1.884.451.326	-
Công trình khác	2.776.253.105	245.918.123
Cộng	294.563.515.832	255.097.672.142

(i) Đây là các công trình thuộc Dự án sân golf Hồ Yên Thắng, trong đó công trình sân golf Giai đoạn II và Khu biệt thự 12 ha đã tiếp tục thi công trở lại trong năm 2019. Tuy nhiên, Công ty chưa quyết toán và cung cấp đủ hồ sơ đối với giai đoạn trước của các công trình này với tổng giá trị gần 245 tỷ VND.

4.11 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con <i>Công ty TNHH XNK & KD TM Khánh Dương (i)</i>	200.000.000	-	200.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh <i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái (ii)</i>	4.800.000.000	(2.848.448.962)	4.800.000.000	(2.848.448.962)
Cộng	5.000.000.000	(2.848.448.962)	5.000.000.000	(2.848.448.962)

(i) Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang thực hiện thủ tục giải thể theo Quyết định số 06-2/2013/QĐ-HĐQT ngày 20/5/2013 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS. Tại ngày 31/12/2019, Công ty chưa được cung cấp được Báo cáo tài chính năm 2019.

(ii) Tại ngày 31/12/2019, Công ty đang trích lập dự phòng khoản đầu tư theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái chưa được kiểm toán do Công ty chưa được cung cấp được Báo cáo tài chính năm 2019.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đô thị KCN Cao su VN	942.335.972	942.335.972
Công ty TNHH Găng tay Sun Myung	393.013.520	393.013.520
Công ty TNHH May Garnet Nam Định	386.604.000	386.604.000
Công ty TNHH Yhi (Việt Nam)	-	269.970.932
Công ty TNHH Thương mại SHRIRO (Việt Nam)	115.494.500	268.124.340
Ông Nguyễn Đăng Viễn	592.238.300	146.542.600
Công ty TNHH TMDV Sports Turf Solutions	418.250.569	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Bê tông Việt Nhật	536.505.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Nam Ninh	511.519.000	-
Công ty TNHH Mỹ thuật và Thương mại Thăng Long	288.802.500	-
Công ty TNHH Xây dựng - TM & DV Long Vân	1.123.406.000	-
Chi nhánh Công ty CP Quốc tế Phú Linh	4.626.977.001	-
Chi nhánh Công ty CP Thiết bị & Dịch vụ Đồng Lợi	1.011.838.828	-
Các đối tượng khác	1.845.803.372	926.410.738
Cộng	12.792.788.562	3.333.002.102

4.13 Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	256.072.614
Kinh phí công đoàn	119.236.587	47.454.268
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.249.645.856	9.171.074.065
Ông Đỗ Trọng Hưng (i)	3.900.000.000	3.900.000.000
Bà Trịnh Thị Oanh (i)	3.248.800.000	3.248.800.000
Ông Trịnh Văn Thủy (i)	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	600.845.856	522.274.065
Cộng	9.624.955.057	9.474.600.947

(i) Đây là các khoản vay ngắn hạn từ năm 2010 đối với ông Đỗ Trọng Hưng, từ năm 2011 đối với bà Trịnh Thị Oanh và ông Trịnh Văn Thủy. Các khoản vay này có thời hạn vay là 02 năm kể từ ngày bên vay nhận được khoản tiền vay và không chịu lãi suất. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các khoản vay chưa được gia hạn.

4.14 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đây là các khoản vay ngắn hạn với Công ty TNHH The Five Hạ Long – Một bên liên quan với Công ty theo Hợp đồng vay vốn số 32/2019/HĐVV - THEFIVE&PVI ngày 15/10/2019 có hạn mức không vượt quá 100 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng sân Golf và bất động sản sân Golf Hoàng Gia. Trong năm, tổng giao dịch có giá trị bằng số dư nợ tại ngày 31/12/2019 là 40.048.188.620 VND. Hạn cuối cùng Công ty phải thanh toán đến ngày 10/7/2020 và không áp dụng lãi suất. Đến ngày 30/5/2020, nếu Công ty không tìm được đối tác nhận chuyển nhượng dự án Cao Xanh Hà Khánh, thì Công ty xem xét chuyển nhượng cho Công ty TNHH the Five Hạ Long và đối trừ nghĩa vụ thanh toán nợ vay theo hợp đồng khi hết thời hạn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.15 Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2019		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2019	
	Số dư	VND	Tăng	Hoàn/khấu trừ	Số dư	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	202.243.896		6.025.616.791	2.662.204.399	3.565.656.288	
Thuế giá trị gia tăng tăng đầu ra	-		6.402.206.067	7.066.450.456	-	664.244.389
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	783.618.951	8.401.563.390	8.554.368.445	-	936.424.006
Thuế thu nhập cá nhân	-	138.891.422	567.370.712	702.293.415	-	273.814.125
Tiền thuế đất	-	-	11.727.000	11.727.000	-	-
Các loại thuế khác	-	-	392.888.188	489.087.226	-	96.199.038
Cộng	-	922.510.373	15.775.755.357	16.823.926.542	-	1.970.681.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.16 Doanh thu chưa thực hiện

Đây là tiền nhận được từ việc bán thẻ golf. Khoản tiền này được phân bổ trên thời gian sử dụng của thẻ từ 01 đến 35 năm. Tại ngày 31/12/2019, giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 397.727.276 VND và 82.166.606.525 VND (tại ngày 01/01/2019 giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 278.409.093 VND và 83.671.843.249 VND).

4.17 Vốn chủ sở hữu

4.17.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	(Lỗ) lũy kế VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2018	891.236.000.000	(92.030.650.663)	799.205.349.337
(Lỗ) trong kỳ	-	(19.054.542.995)	(19.054.542.995)
Tại ngày 31/12/2018	891.236.000.000	(111.085.193.658)	780.150.806.342
Tại ngày 01/01/2019	891.236.000.000	(111.085.193.658)	780.150.806.342
(Lỗ) trong kỳ	-	(18.539.917.293)	(18.539.917.293)
Tại ngày 31/12/2019	891.236.000.000	(129.625.110.951)	761.610.889.049

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.17 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ Vietinbank	165.754.470.000	18,6	165.754.470.000	18,6
Công ty TNHH TCG Land	668.676.000.000	75,0	668.676.000.000	75,0
Công đoàn Vietinbank	23.320.080.000	2,6	23.320.080.000	2,6
Các cổ đông khác	33.485.450.000	3,8	33.485.450.000	3,8
Cộng	891.236.000.000	100	891.236.000.000	100

4.17.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.123.600	89.123.600
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	89.123.600	89.123.600
- Cổ phiếu phổ thông	89.123.600	89.123.600
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	89.123.600	89.123.600
- Cổ phiếu phổ thông	89.123.600	89.123.600
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.17.4 (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(18.539.917.293)	(19.054.542.995)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	89.123.600	89.123.600
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	(208)	(214)

Hiện tại, (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu bằng (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu do Công ty chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.18 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
1. Ngoại tệ các loại		
- USD	262,76	262,76
- EUR	204,35	204,35

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu dịch vụ golf	44.508.436.032	35.640.042.933
Doanh thu nhà hàng	8.554.096.639	6.780.768.906
Doanh thu bán hàng hóa	2.973.180.597	2.986.091.989
Doanh thu phòng nghỉ	852.058.428	262.442.722
Doanh thu khác	2.272.322.200	318.949.907
Cộng	59.160.093.896	45.988.296.457

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn dịch vụ golf	51.225.526.799	47.193.507.084
Giá vốn nhà hàng	9.806.363.436	7.135.803.252
Giá vốn bán hàng hóa	2.089.585.374	2.236.475.074
Giá vốn phòng nghỉ	571.299.131	240.529.624
Giá vốn khác	1.656.442.759	184.746.091
Cộng	65.349.217.499	56.991.061.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	702.160.676	2.026.649.549
Cộng	702.160.676	2.026.649.549

5.4 Chi phí bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	763.668.088	558.207.097
Chi phí nguyên vật liệu	238.284.461	249.152.932
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	32.052.231	16.145.455
Chi phí khấu hao tài sản	185.304.622	88.050.110
Chi phí hoa hồng bán hàng	471.629.344	312.034.382
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.047.215	70.106.254
Chi phí khác bằng tiền	675.855.021	624.675.875
Cộng	2.700.840.982	1.918.372.105

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.428.790.722	4.660.878.252
Chi phí vật liệu văn phòng	329.665.301	955.763.743
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	251.984.120	157.686.404
Chi phí khấu hao tài sản	683.881.245	631.621.332
(Hoàn nhập)/dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.757.779.500)
Thuế và các khoản lệ phí	11.727.000	35.295.069
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.005.549.218	1.334.142.276
Chi phí khác bằng tiền	799.233.160	819.738.120
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Cộng	10.219.164.098	7.545.679.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ kỳ trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và (lỗ) theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
(Lỗ) kế toán trước thuế	(18.539.917.293)	(19.054.542.995)
- Từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(18.539.917.293)	(19.054.542.995)
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	2.336.167.002	2.595.630.575
<i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i>	<i>2.336.167.002</i>	<i>2.595.630.575</i>
Chi phí không được trừ	2.336.167.002	2.595.630.575
(Lỗ) sau điều chỉnh	(16.203.750.291)	(16.458.912.420)
Thu nhập tính thuế ước tính trong kỳ	(16.203.750.291)	(16.458.912.420)
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	-	-
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	-	802.206.182
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	-	(802.206.182)
Thuế TNDN phải trả/(phải thu) cuối kỳ	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.7 Lỗi chuyển sang từ kỳ trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm tính từ kỳ tiếp theo sau kỳ phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết các khoản đã chuyển trong kỳ và các khoản lỗ tính thuế còn lại ước tính để chuyển lỗ như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Tình trạng kiểm tra thuế	Lỗ tính thuế (i) VND	Lỗ chưa sử dụng đến ngày 01/01/2019 VND	Hết hiệu lực trong năm 2019 VND	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2019 VND
2014	2019	Đã QT	2.629.056.740	2.629.056.740	2.629.056.740	-
2015	2020	Đã QT	1.420.043.741	1.420.043.741	-	1.420.043.741
2016	2021	Đã QT	11.092.733.891	11.092.733.891	-	11.092.733.891
2017	2022	Chưa QT	9.135.553.943	9.135.553.943	-	9.135.553.943
2018	2023	Chưa QT	16.458.912.420	16.458.912.420	-	16.458.912.420
2019	2024	Chưa QT	16.203.750.291	-	-	16.203.750.291
Cộng lỗ tính thuế			56.940.051.026	40.736.300.735	2.629.056.740	54.310.994.286

(i) Lỗ tính thuế được ghi nhận theo biên bản quyết toán thuế hoặc theo tờ khai thuế của Công ty. Khoản lỗ thực tế có thể được mang sang để khấu trừ phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế địa phương.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho khoản lỗ tính thuế 54.310.994.286 VND được quyền chuyển sang kỳ sau do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân công	27.184.820.520	21.573.759.475
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.385.546.350	15.482.747.194
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	3.448.157.265	1.971.859.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.203.469.217	21.705.499.095
Thuế và các khoản lệ phí	11.727.000	35.295.069
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.625.933.053	4.854.445.620
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Chi phí hoa hồng bán hàng	471.629.344	312.034.382
Hoàn nhập/dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.757.779.500)
Chi phí khác bằng tiền	2.229.606.498	1.568.917.769
Cộng	78.269.222.579	66.455.112.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Công cụ tài chính

6.1.1 Các loại công cụ tài chính

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Giá trị ghi sổ	
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.395.198.548	6.855.629.053
Phải thu khách hàng và phải thu khác	10.643.886.546	6.063.287.278
Đầu tư ngắn hạn	-	24.500.000.000
Đầu tư dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	26.039.085.094	42.418.916.331
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	40.048.188.620	-
Phải trả người bán và phải trả khác	22.417.743.619	12.807.603.049
Chi phí phải trả	150.000.000	150.000.000
Cộng	62.615.932.239	12.957.603.049

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2019 do 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.

6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có ba loại rủi ro: Rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Công cụ tài chính (tiếp)

6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (tiếp)

Rủi ro thị trường (tiếp)

Rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ liên quan chủ yếu tới hoạt động của Công ty như một số chi phí, thu nhập, các khoản vay của Công ty bằng đồng tiền khác với đồng tiền hạch toán của Công ty – VND.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ. Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Trong kỳ, Công ty đánh giá rủi ro tỷ giá là thấp.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền có kỳ hạn và các nghĩa vụ phải trả dài hạn có lãi suất thả nổi.

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.

Chi tiết các công cụ tài chính trọng yếu phân loại theo loại lãi suất được trình bày dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tài sản tài chính		
Theo lãi suất cố định	205.000.000.000	29.500.000.000
Không chịu lãi suất	21.039.085.094	12.918.916.331
Cộng	226.039.085.094	42.418.916.331
Nợ phải trả tài chính		
Nợ phải trả tài chính lãi suất cố định	40.048.188.620	-
Không chịu lãi suất	22.567.743.619	12.957.603.049
Cộng	62.615.932.239	12.957.603.049

Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và góp vốn vào đơn vị khác. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty khác đang đầu tư được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do đó, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Công cụ tài chính (tiếp)

6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (tiếp)

Rủi ro thị trường (tiếp)

Rủi ro về giá hàng hóa

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

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. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau. Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Dưới đây là bảng tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Tại ngày 31/12/2019			Cộng VND
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	40.048.188.620	-	-	40.048.188.620
Phải trả người bán và phải trả khác	22.417.743.619	-	-	22.417.743.619
Chi phí phải trả	150.000.000	-	-	150.000.000
Cộng	62.615.932.239	-	-	62.615.932.239
	Tại ngày 01/01/2019			
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Công nợ tài chính				
Phải trả người bán và phải trả khác	12.807.603.049	-	-	12.807.603.049
Chi phí phải trả	150.000.000	-	-	150.000.000
Cộng	12.957.603.049	-	-	12.957.603.049

Ban Giám đốc đánh giá 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết và các công ty con thuộc Tập đoàn Thành Công, các thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan

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

Bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	639.269.727	461.219.635
Công ty CP Sản xuất Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	22.750.000	-
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam	1.619.352.727	11.590.757
CN Công ty CP Tập đoàn Thành Công	279.993.636	-
Công ty CP Khu công nghiệp Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	26.424.545	-
Công ty TNHH TCG Land	-	10.909.091
Công ty CP Hyundai Thành Công Thương mại	1.536.365	-
Cộng	2.589.327.000	483.719.483

Mua hàng hóa, dịch vụ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Công ty CP Ô tô Thành Công Ninh Bình	630.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	5.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	290.747.808	-
Cộng	5.291.377.808	-

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Tổng thu nhập của Ban Giám đốc	1.315.030.000	794.248.000
Tổng thu nhập của HĐQT	408.000.000	432.000.000
Cộng	1.723.030.000	1.226.248.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch vay.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.14 "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn"

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các thuyết minh:

- Thuyết minh số 4.2 "Phải thu ngắn hạn của khách hàng".
- Thuyết minh số 4.3 "Trả trước cho người bán ngắn hạn".
- Thuyết minh số 4.11 "Đầu tư tài chính dài hạn".
- Thuyết minh số 4.14 "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn"

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Trịnh Văn Việt
Trưởng phòng kế toán

Phan Thị Liên
Người lập