

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Địa chỉ: Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 33

5222
NG
YHIEM
AN VA
TN
XUY

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Đình Vinh	Chủ tịch
Ông Trần Minh Bình	Thành viên
Ông Hạ Quang Vũ	Thành viên
Ông Đào Phong Trúc Đại	Thành viên
Ông Đỗ Văn Vệ	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Đào Phong Trúc Đại	Tổng Giám đốc
------------------------	---------------

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS



Đào Phong Trúc Đại

Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 06 tháng 02 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : **Quý cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess (gọi tắt là Công ty), được lập ngày 06/02/2018, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án sân Golf hồ Yên Thắng với giá trị 107.939.366.683 đồng đã tồn đọng qua nhiều kỳ kế toán nhưng vẫn chưa được quyết toán. Với những tài liệu mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về vấn đề nêu trên. Do đó, chúng tôi không xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu của khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang nêu trên hay không.

Chi phí lãi vay phát sinh sau khi đưa công trình Sân golf 18 lỗ vào sử dụng đến thời điểm 31/12/2013 với giá trị 46.438.537.384 đồng vẫn được Công ty vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Việc ghi nhận như trên là chưa phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Trong năm 2017, vấn đề nêu trên vẫn chưa được Công ty xử lý nên sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty.

Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với một số khoản trả trước cho người bán và phải thu khác với giá trị tương ứng tại ngày 31/12/2017 là 31,79 tỷ đồng và 4,01 tỷ đồng đã tồn đọng lâu ngày để xem xét việc trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu nêu trên hay không.

Chúng tôi chưa được cung cấp Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương (Công ty con) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái (Công ty liên kết) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Do đó, chúng tôi không có cơ sở để xem xét việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng (nếu có) của các khoản đầu tư tài chính này. Đồng thời, Công ty con này đang thực hiện thủ tục giải thể. Do đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, 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 khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính này tại ngày 16/02/2017 như sau:

- + Chi phí lãi vay phát sinh sau khi đưa công trình Sân golf 18 lỗ vào sử dụng đến thời điểm 31/12/2013 với giá trị 46.438.537.384 đồng được Công ty vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Trong năm 2016, vấn đề này vẫn chưa được Công ty xử lý nên sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty.
- + Năm 2016, Công ty thay đổi thời gian khấu hao của Sân golf 18 lỗ làm cho chi phí khấu hao thực tế năm 2016 giảm đi 28.113.116.760 đồng, theo đó số lỗ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2016 của Công ty sẽ giảm đi một khoản tương ứng là 28.113.116.760 đồng.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1

Nguyễn Thị Hồng Vân
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		103.451.325.735	89.940.434.546
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	22.858.772.589	44.104.972.798
1. Tiền	111		13.358.772.589	3.104.972.798
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.500.000.000	41.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	32.500.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		32.500.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		39.102.820.452	37.863.570.888
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.629.827.310	612.608.320
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	32.224.014.839	32.032.595.563
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	8.611.787.798	8.581.176.500
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.655.347.013)	(3.655.347.013)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	292.537.518	292.537.518
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	8.828.847.591	7.428.497.081
1. Hàng tồn kho	141		8.828.847.591	7.428.497.081
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		160.885.103	543.393.779
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	160.885.103	260.906.166
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	282.487.613
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		811.971.470.292	838.655.211.789
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		495.656.702.558	514.641.284.228
1. TSCĐ hữu hình	221	V.10	495.635.235.921	514.611.817.587
- Nguyên giá	222		600.834.842.403	598.214.947.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.199.606.482)	(83.603.129.713)
2. TSCĐ vô hình	227	V.11	21.466.637	29.466.641
- Nguyên giá	228		597.722.270	597.722.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(576.255.633)	(568.255.629)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	32.088.822.606	35.317.799.346
- Nguyên giá	231		32.088.822.606	35.317.799.346
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		242.586.391.616	242.654.819.278
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	242.586.391.616	242.654.819.278
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	2.212.089.281	4.308.377.362
1. Đầu tư vào công ty con	251		200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.800.000.000	4.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.787.910.719)	(691.622.638)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		39.427.464.231	41.732.931.575
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	39.427.464.231	41.732.931.575
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		915.422.796.027	928.595.646.335

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		116.217.446.690	115.731.199.569
I. Nợ ngắn hạn	310		29.375.668.669	25.806.000.805
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	5.719.269.307	11.100.579.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	153.750.800	733.832.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	2.152.312.520	774.598.871
4. Phải trả người lao động	314		3.001.057.196	2.736.576.467
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	270.454.547	999.022.730
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	18.078.824.299	9.461.391.109
II. Nợ dài hạn	330		86.841.778.021	89.925.198.764
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		86.841.778.021	89.925.198.764
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		799.205.349.337	812.864.446.766
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	799.205.349.337	812.864.446.766
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		891.236.000.000	891.236.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		891.236.000.000	891.236.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(92.030.650.663)	(78.371.553.234)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(78.371.553.234)	(78.371.553.234)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(13.659.097.429)	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		915.422.796.027	928.595.646.335

Ninh Bình, ngày 06 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trịnh Văn Việt



Nguyễn Quang Huy



Đào Phong Trúc Đại

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	57.529.787.228	46.586.272.592
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		57.529.787.228	46.586.272.592
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	57.292.575.917	49.425.126.492
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		237.211.311	(2.838.853.900)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.142.822.556	2.446.782.510
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.096.288.081	30.188.858
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	2.991.100.951	3.142.870.963
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	10.309.470.586	9.790.006.092
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(13.016.825.751)	(13.355.137.303)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	314.443.715	400.427.024
12. Chi phí khác	32	VI.6	725.593.404	466.649.944
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(411.149.689)	(66.222.920)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(13.427.975.440)	(13.421.360.223)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	231.121.989	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(13.659.097.429)	(13.421.360.223)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(153)	(151)

Ninh Bình, ngày 06 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trịnh Văn Việt

Nguyễn Quang Huy

Đào Phong Trúc Đại



Mẫu B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		(13.427.975.440)	(13.421.360.223)
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao TSCĐ	02		22.711.409.844	20.258.263.145
-	Các khoản dự phòng	03		2.096.288.081	
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	29.302.908
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.134.944.990)	(2.445.369.200)
-	Chi phí lãi vay	06		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.244.777.495	4.420.836.630
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(78.767.507)	3.548.164.078
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.400.350.510)	(663.551.150)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		255.125.132	(13.457.800.248)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.405.488.407	1.594.750.166
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10.426.273.017	(4.557.600.524)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(429.423.772)	(12.971.451.339)
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.500.000.000)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.256.950.546	2.445.369.200
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(31.672.473.226)	(10.526.082.139)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(21.246.200.209)	(15.083.682.663)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		44.104.972.798	59.188.778.376
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(122.915)
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	22.858.772.589	44.104.972.798

Ninh Bình, ngày 06 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Trịnh Văn Việt

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy

Tổng Giám đốc



Đào Phong Trúc Đại

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (sau đây gọi tắt là "Công ty") tên viết tắt là PV-INCONESS., CORP được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294528, chứng nhận lần đầu ngày 15/6/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 09 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng doanh nghiệp doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 20/09/2016 thì Văn Điều lệ của Công ty là 891.236.000.000 đồng (Tám trăm chín mươi một tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn./) và thay đổi người đại diện theo pháp luật từ Ông Nguyễn Văn Du sang Ông Nguyễn Đình Vinh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh sân Golf và các dịch vụ sân Golf.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động của các cơ sở thể thao, chi tiết:
 - + Hoạt động của các cơ sở tổ chức các sự kiện thể thao trong nhà hoặc ngoài trời;
 - + Sân Golf; 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 quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết:
 - + 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);
 - Cung cấp 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;
- (Đối với các ngành nghề có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Trụ sở công ty tại: Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách công ty con: Công ty chỉ đầu tư vào Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh thương mại Khánh Dương, quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại công ty này là 100%. 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 CP Đầu tư PV-INCONESS.
- Danh sách công ty liên kết: Công ty chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đồng Thái có trụ sở tại Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty liên kết này là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 48%.

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Công cụ tài chính

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

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

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.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình.



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

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình.

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

5. Nguyên tắc kế toán 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 bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn công ty liên kết***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty con của Công ty là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 Năm 2014 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương chưa thực hiện xong thủ tục giải thể nên dự phòng giảm giá khoản đầu tư này được Công ty trích lập từ các năm tài chính trước bằng 100% giá trị khoản đầu tư.

Công ty chưa có Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái (công ty liên kết), do đó Công ty căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái để thực hiện xem xét trích lập lại dự phòng giảm giá khoản đầu tư này.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định là Sân Golf 18 lỗ hồ Yên Thắng thuộc Dự án sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng được tạm ghi nhận trong năm 2012 nhưng giá trị tài sản ghi nhận chưa bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí công cụ dụng cụ, chi phí tư vấn, chi phí tiền lương, chi phí giải phóng mặt bằng. Tại ngày 31/12/2017 giá trị công trình này vẫn chưa được quyết toán, do đó giá trị của công trình có thể bị thay đổi khi có quyết toán chính thức.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 30
Máy móc thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản cố định khác	05 - 08

8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 03 năm đến 10 năm.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao bất động sản đầu tư***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty bao là quyền sử dụng lô đất xây dựng chung cư D1 thuộc dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây

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

dụng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi đầu tư để hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Giá trị của các công trình xây dựng cơ bản dở dang đang trong quá trình xây dựng nên chưa được quyết toán. Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Phần chi phí lãi vay phát sinh sau khi đưa công trình Sân golf 18 lỗ vào sử dụng đến thời điểm 31/12/2013 với giá trị 46.438.537.384 đồng được Công ty vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

11. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, lợi thế thương mại, chi phí hoa hồng bán thẻ và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí công cụ dụng cụ có thời gian phân bổ từ 12 - 24 tháng.

Khoản giá trị 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 ngày 28/01/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS với thời gian phân bổ là 10 năm.

Chi phí hoa hồng bán thẻ Golf được phân bổ theo thời hạn của thẻ.

Các khoản chi phí trả trước khác được phân bổ trong thời gian dưới 30 tháng

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu bán thẻ Golf được ghi nhận theo số tiền mà khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán và đã xuất hoá đơn tài chính tại ngày thu tiền.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ: Thẻ, phí chơi golf, cho thuê xe tại sân, dịch vụ caddy, ăn uống, doanh thu bán hàng hóa trong sân golf, doanh thu bán bất động sản đầu tư và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay.

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

- (Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản mà đầu tư của Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đầu tư đã bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

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

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Thu nhập khác của Công ty là các khoản thu nhập từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, xử lý các khoản Công nợ được Ban Tổng Giám đốc xác định không còn nghĩa vụ phải trả và các khoản thu nhập khác.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản đầu tư được xác định theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào đơn vị khác.

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**16.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế tiêu thụ đặc biệt

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế tiêu thụ đặc biệt theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất 20% đối với dịch vụ chơi Golf.

Các loại thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền	13.358.772.589	3.104.972.798
<i>Tiền mặt tại quỹ</i>	<i>114.876.640</i>	<i>1.922.206.113</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>13.198.055.749</i>	<i>1.164.336.685</i>
VND	13.186.559.052	1.153.561.875
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương	6.081.011	6.050.352
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình	13.180.478.041	1.147.511.523
EUR + USD	11.496.697	10.774.810
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình	5.539.928	4.802.275
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình	5.956.769	5.972.535
<i>Tiền đang chuyển</i>	<i>45.840.200</i>	<i>18.430.000</i>
Các khoản tương đương tiền	9.500.000.000	41.000.000.000
VND	9.500.000.000	41.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình (*)	9.500.000.000	41.000.000.000
Cộng	22.858.772.589	44.104.972.798

(*) là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng

2. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Trung tâm thẻ	202.778.300	-	-	-
Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP công thương Việt Nam (Vietinbank AMC)	1.339.229.000	-	-	-
Các đối tượng khác	87.820.010	-	612.608.320	-
Cộng	1.629.827.310	-	612.608.320	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	32.500.000.000	32.500.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình	32.500.000.000	32.500.000.000	-	-

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị

	01/01/2017			31/12/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào Công ty con	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-
Công ty TNHH XNK& KDTM Khánh Dương	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	4.800.000.000	491.622.638	4.308.377.362	4.800.000.000	2.587.910.719	2.212.089.281
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái	4.800.000.000	491.622.638	4.308.377.362	4.800.000.000	2.587.910.719	2.212.089.281

Chi tiết khoản đầu tư

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang thực hiện thủ tục giải thể.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ bản và dịch vụ khác. Tại thời điểm 31/12/2017, do chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016.

Công ty không phát sinh giao dịch với các công ty con và công ty liên kết.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng & Thương mại Việt	17.051.296.160	-	17.051.296.160	-
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại Việt Nam	6.419.600.000	-	6.419.600.000	-
Công ty Cổ phần Hợp tác sân golf Quốc tế	6.129.383.422	-	6.129.383.422	-
Chi nhánh công ty CP Dịch vụ đường sắt khu vực 1 tại Hà Nội	135.833.703	135.833.703	135.833.703	135.833.703
Các đối tượng khác	2.487.901.554	-	2.296.482.278	-
Cộng	32.224.014.839	135.833.703	32.032.595.563	135.833.703

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Các khoản tạm ứng	181.500.000	-	260.000.099	-
- Ký cược, ký quỹ	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
- Phải thu khác	8.130.287.798	3.219.513.310	8.021.176.401	3.219.513.310
<i>Vũ Thị Chuyên (i)</i>	3.870.135.000		3.870.135.000	-
<i>Dương Mạnh Hải (ii)</i>	2.757.779.500	2.757.779.500	2.757.779.500	2.757.779.500
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình (iii)	877.994.444		833.327.778	
Các đối tượng khác	624.378.854	461.733.810	559.934.123	461.733.810
Cộng	8.611.787.798	3.519.513.310	8.581.176.500	3.519.513.310

(i) Là khoản phải thu về việc 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 Chuyên theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 28/12/2010, thời hạn thanh toán là 36 tháng. Tuy nhiên đến nay đã quá hạn nhưng bà Vũ Thị Chuyên vẫn chưa thanh toán.

(ii) Phải thu khác của ông Dương Mạnh Hải nguyên là chủ tịch hội đồng quản trị của công ty là khoản tiền tạm ứng cho Ông Hải để phục vụ kinh doanh, tuy nhiên từ khi nghỉ đến nay ông Dương Mạnh Hải vẫn chưa hoàn ứng lại cho Công ty.

(iii) Lãi dự thu các hợp đồng tiền gửi tính đến ngày 31/12/2017.

6. Tài sản thiếu chờ xử lý

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho sau kiểm kê	-	292.537.518	-	292.537.518
Cộng	-	292.537.518	-	292.537.518

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán, khó có khả năng thu hồi	37.137.979.394	33.482.632.382	37.137.979.394	33.482.632.382
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng & Thương mại Việt Nam	17.051.296.160	17.051.296.160	17.051.296.160	17.051.296.160
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại Việt Nam	6.419.600.000	6.419.600.000	6.419.600.000	6.419.600.000
Công ty Cổ phần Hợp tác sân golf Quốc tế	6.129.383.422	6.129.383.422	6.129.383.422	6.129.383.422
Dương Mạnh Hải	2.757.779.500	-	2.757.779.500	-
Vũ Thị Chuyên	3.870.135.000	3.870.135.000	3.870.135.000	3.870.135.000
Công ty TNHH Vật nuôi và Cây trồng Đồng Thái	362.240.210	-	362.240.210	-
Ban quản lý dự án thủy lợi Tỉnh Ninh Bình	42.368.000	3.668.000	42.368.000	3.668.000
Công ty TNHH Một thành viên golf đất mẹ	27.514.700	8.549.800	27.514.700	8.549.800
Các đối tượng khác	477.662.402	-	477.662.402	-
Cộng	37.137.979.394	33.482.632.382	37.137.979.394	33.482.632.382

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.063.840.211	-	5.677.510.995	-
Công cụ, dụng cụ	678.971.920	-	403.393.921	-
Hàng hoá	2.086.035.460	-	1.347.592.165	-
Cộng	8.828.847.591	-	7.428.497.081	-

9. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017	01/01/2017
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng (*)	154.377.904.067	154.322.314.967
Khu biệt thự 12 ha	48.122.046.949	48.122.046.949
Khu biệt thự Bến Thới	1.970.200.330	1.929.291.239
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái	37.672.470.549	37.672.470.549
Các công trình khác	443.769.721	608.695.574
Cộng	242.586.391.616	242.654.819.278

(*) Gồm khoản chi phí lãi vay với giá trị 46.438.537.384 đồng phát sinh sau khi đưa công trình Sân golf 18 lỗ vào sử dụng đến thời điểm 31/12/2013 được Công ty vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chi phí công cụ dụng cụ, chi phí tư vấn, chi phí tiền lương, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí khác với tổng giá trị 107.939.366.683 đồng.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị DCQL và TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư ngày 01/01/2017	554.890.217.841	23.791.746.620	16.702.482.577	2.830.500.262	598.214.947.300
- Mua trong kỳ	-	1.614.006.600	213.876.727	1.665.356.000	3.493.239.327
- Đầu tư XD CB hoàn thành	233.588.847	-	-	-	233.588.847
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(580.952.381)	-	(525.980.690)	(1.106.933.071)
Số dư ngày 31/12/2017	555.123.806.688	25.405.753.220	16.916.359.304	4.495.856.262	600.834.842.403
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2017	53.980.398.782	17.237.931.477	10.678.457.584	1.706.341.870	83.603.129.713
- Khấu hao trong kỳ	18.195.884.001	2.470.505.867	1.607.939.903	429.080.069	22.703.409.840
- Thanh lý, nhượng bán	-	(580.952.381)	-	(525.980.690)	(1.106.933.071)
Số dư ngày 31/12/2017	72.176.282.783	19.127.484.963	12.286.397.487	1.609.441.249	105.199.606.482
Giá trị còn lại					
- Tại ngày 01/01/2017	500.909.819.059	6.553.815.143	6.024.024.993	1.124.158.392	514.611.817.587
- Tại ngày 31/12/2017	482.947.523.905	6.278.268.257	4.629.961.817	2.886.415.013	495.635.235.921

- Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.456.679.402 VND.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
Số dư ngày 01/01/2017	597.722.270	597.722.270
Số dư ngày 31/12/2017	597.722.270	597.722.270
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2017	568.255.629	568.255.629
Khấu hao trong năm	8.000.004	8.000.004
Số dư ngày 31/12/2017	576.255.633	576.255.633
Giá trị còn lại		
- Tại ngày 01/01/2017	29.466.641	29.466.641
- Tại ngày 31/12/2017	21.466.637	21.466.637

Nguyên giá của TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 517.722.270 VND.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
Nguyên giá	35.317.799.346	-	3.228.976.740	32.088.822.606
Quyền sử dụng đất (i)	35.317.799.346	-	3.228.976.740	32.088.822.606
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	35.317.799.346	-	-	32.088.822.606
Quyền sử dụng đất	35.317.799.346	-	-	32.088.822.606

(i) Giá trị quyền sử dụng lô đất xây chung cư D3 Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (diện tích là 12.733,66 m²). Giá trị quyền sử dụng đất giảm trong năm do Công ty bán lô đất xây chung cư D1 (với phần doanh nghiệp sở hữu là 1.281,34 m²) tại Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	160.885.103	260.906.166
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	144.419.997	224.077.001
Chi phí trả trước ngắn hạn khác chờ phân bổ	16.465.106	36.829.165

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b) Dài hạn	39.427.464.231	41.732.931.575
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	867.888.762	1.343.696.387
Lợi thế thương mại chờ phân bổ (i)	30.750.000.005	32.458.333.337
Hoa hồng bán thẻ Golf (ii)	7.215.378.564	7.458.508.964
Chi phí trả trước dài hạn khác chờ phân bổ	594.196.900	472.392.887
Cộng	39.588.349.334	41.993.837.741

(i) 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 ngày 28/01/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS. Lợi thế thương mại sẽ được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty đưa công trình "Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng - Ninh Bình" chính thức 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, chi phí hoa hồng này được Công ty phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng của thẻ golf.

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5.719.269.307	5.719.269.307	11.100.579.028	11.100.579.028
Nicklaus Design, LLC	2.503.973.713	2.503.973.713	2.511.131.070	2.511.131.070
Công ty TNHH JEBSEN & JESSEN Việt Nam	282.973.985	282.973.985	179.877.000	179.877.000
Công ty May TNHH GARNET Nam Định	386.604.000	386.604.000	386.604.000	386.604.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng đô thị khu Công nghiệp cao su Việt Nam (VNC)	942.335.972	942.335.972	942.335.972	942.335.972
Công ty TNHH TM - DV VH Golf	360.590.908	360.590.908	3.190.000	3.190.000
Công ty TNHH Găng tay Sun Myung	393.013.520	393.013.520	393.013.520	393.013.520
Các đối tượng khác	849.777.209	849.777.209	6.684.427.466	6.684.427.466
Cộng	5.719.269.307	5.719.269.307	11.100.579.028	11.100.579.028

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn		
Văn phòng Bộ Công thương	-	1.482.000
Đào Thị Phương Thảo (Nghị Sơn holtel)	-	160.000
Các đối tượng khác	153.750.800	732.190.600
Cộng	153.750.800	733.832.600

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
Thuế GTGT hàng nội địa	-	3.908.395.067	3.158.559.013	749.836.054
Thuế tiêu thụ đặc biệt	733.820.593	7.525.263.803	7.710.338.821	548.745.575
Thuế TNDN (*)	-	802.206.182	-	802.206.182
Thuế sử dụng đất phi NN		67.964.282	67.964.282	-
Tiền thuê đất		12.465.200	12.465.200	-
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân (i)	40.778.278	176.292.501	165.546.070	51.524.709
Cộng	774.598.871	12.495.587.035	11.117.873.386	2.152.312.520

(*) Trong số này bao gồm cả phần thuế TNDN công ty đã kê khai và nộp thay cho ông Dương Mạnh Hải từ việc bán lô đất xây dựng chung cư D1

17. Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	256.072.614
Kinh phí công đoàn	37.911.333	40.864.650
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.784.840.352	9.164.453.845
Trịnh Thị Oanh (i)	3.248.800.000	3.248.800.000
Trịnh Văn Thủy (ii)	1.500.000.000	1.500.000.000
Đỗ Trọng Hưng (iii)	3.900.000.000	3.900.000.000
Dương Mạnh Hải (iv)	8.616.516.780	-
Các đối tượng khác	519.523.572	515.653.845
Cộng	18.078.824.299	9.461.391.109

(i) Vay ngắn hạn Bà Trịnh Thị Oanh theo Hợp đồng vay ngắn hạn số 110303/PVIN-VNH ngày 03/03/2011 và phụ lục hợp đồng vay ngắn hạn ngày 01/04/2011. Tổng tiền vay là 3,456 tỷ đồng. Thời hạn vay 02 năm kể từ ngày bên vay nhận được khoản vay nhưng đến thời điểm báo cáo chưa gia hạn. Khoản vay không chịu lãi.

(ii) Vay ngắn hạn Ông Trịnh Văn Thủy theo Hợp đồng vay ngắn hạn số 110301/PVIN-VNH ngày 03/03/2011 và phụ lục hợp đồng vay ngắn hạn ngày 01/04/2013. Tổng tiền vay là 1,5 tỷ đồng 03/03/2011 và phụ lục hợp đồng vay ngắn hạn ngày 01/04/2011. Tổng tiền vay là 1,5 tỷ đồng. Thời hạn vay 02 năm kể từ ngày bên vay nhận được khoản vay, nhưng đến thời điểm báo cáo chưa gia hạn. Khoản vay không chịu lãi.

(iii) Là khoản vay theo biên bản cho vay ngày 26/02/2010, tổng tiền vay là 3,9 tỷ đồng, khoản vay này không chịu lãi.

(iii) Là khoản phải trả tương ứng với phần diện tích đất ông Hải sở hữu tại lô đất xây dựng chung cư D1 (với phần doanh nghiệp sở hữu là 1.281,34 m², phần Ông Hải sở hữu là 3.166,09 m²) tại Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Phần sở hữu của Công ty tương ứng với phần đất ông Hải dùng để góp vốn vào Công ty. Lô đất này đã được bán và Công ty thu tiền hộ cho phần đất của Ông Hải sở hữu.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	270.454.547	999.022.730
Doanh thu bán thẻ Golf	270.454.547	999.022.730
b) Dài hạn	86.841.778.021	89.925.198.764
Doanh thu bán thẻ Golf	86.841.778.021	89.925.198.764
Cộng	87.112.232.568	90.924.221.494

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Vốn chủ sở hữu**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2016	891.236.000.000	(64.950.193.011)	826.285.806.989
Tăng vốn trong năm			
Lỗi trong năm	-	(13.421.360.223)	(13.421.360.223)
Số dư ngày 01/01/2017	891.236.000.000	(78.371.553.234)	812.864.446.766
Lỗi trong năm	-	(13.659.097.429)	(13.659.097.429)
Số dư ngày 31/12/2017	891.236.000.000	(92.030.650.663)	799.205.349.337

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Viettinbank	834.181.470.000	834.181.470.000
Công đoàn Viettinbank	23.320.080.000	23.320.080.000
Vốn góp của các Cổ đông khác	33.734.450.000	33.734.450.000
Cộng	891.236.000.000	891.236.000.000

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	891.236.000.000	891.236.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	891.236.000.000	891.236.000.000

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.123.600	89.123.600
Số lượng cổ phiếu 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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2017	01/01/2017
Ngoại tệ các loại		
EUR	204,35	204,30
USD	262,76	262,76

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.997.471.267	41.784.696.642
Doanh thu bán hàng hóa	3.791.685.594	4.801.575.950
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.740.630.367	-
Cộng	57.529.787.228	46.586.272.592

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	51.221.756.743	45.752.038.495
Giá vốn bán hàng hóa	2.819.502.019	3.673.087.997
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.251.317.155	-
Cộng	57.292.575.917	49.425.126.492

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.134.944.990	2.445.369.200
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	7.877.566	1.413.310
Cộng	2.142.822.556	2.446.782.510

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	30.188.858
Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào đơn vị khác	2.096.288.081	-
Cộng	2.096.288.081	30.188.858

5. Thu nhập khác

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ	166.943.637	-
Xử lý các khoản công nợ không phải trả	636.914	415.827
Các khoản thu nhập khác	146.863.164	400.011.197
Cộng	314.443.715	400.427.024

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

6. Chi phí khác

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý	-	90.181.756
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	18.181.818
Khấu hao TSCĐ không phục vụ SXKD	466.089.132	
Tiền phạt chậm nộp thuế	19.404.164	27.009.700
Xử lý chênh lệch công nợ	11.957	2.635.525
Các khoản chi phí khác	240.088.151	328.641.145
Cộng	725.593.404	466.649.944

7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	10.309.470.586	9.790.006.092
Chi phí nhân viên quản lý	4.468.790.633	4.359.390.263
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	769.267.401	638.246.404
Chi phí đồ dùng văn phòng	126.584.499	167.037.357
Khấu hao tài sản cố định	896.354.774	894.869.327
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Thuế, phí, lệ phí	91.619.482	93.118.804
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.954.020	769.120.048
Chi phí bằng tiền khác	1.254.566.445	1.159.890.557
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	2.991.100.951	3.142.870.963
Chi phí nhân viên bán hàng	812.198.281	718.035.269
Chi phí vật liệu bao bì	352.677.681	319.503.211
Chi phí dụng cụ đồ dùng	146.456.938	406.667.985
Khấu hao tài sản cố định	162.411.108	314.413.064
Chi phí hoa hồng bán hàng	323.665.400	308.395.775
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.174.730	476.781.553
Chi phí bằng tiền khác	906.516.813	599.074.106
Cộng	13.300.571.537	12.932.877.055

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.263.561.823	11.170.153.898
Chi phí nhân công	21.016.691.510	18.768.556.485
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.245.320.712	20.047.427.937
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.952.481.654	4.856.276.168
Chi phí bằng tiền khác	4.358.600.278	3.888.476.709
Cộng	64.836.655.977	58.730.891.197

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
9.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	56.246.423.132	49.433.482.126
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	56.246.423.132	49.433.482.126
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	70.163.711.784	62.854.842.349
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	65.381.977.075	62.473.795.755
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	4.781.734.709	381.046.594
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.135.553.943)	(13.040.313.629)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

9.2 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản

Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	3.740.630.367	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.740.630.367	-
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	3.251.317.155	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.585.020.418	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	666.296.737	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản	231.121.989	-

10. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.659.097.429)	(13.421.360.223)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(13.659.097.429)	(13.421.360.223)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	89.123.600	89.123.600
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(153)	(151)

Công ty con là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương vẫn chưa hoàn thiện thủ tục giải thể nên công ty thuộc trường hợp không phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó chỉ tiêu Lỗ cơ bản trên cổ phiếu được trình bày tại Báo cáo tài chính này.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

VII. Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Nghị quyết số 02/2018/NQ-HDQT ngày 05/01/2018 về việc tổ chức đại hội đồng cổ đông bất thường dự kiến tổ chức ngày 02/02/2018 sau đó được chuyển sang ngày 09/02/2018 (theo Thông báo số 05/TB-PVIN ngày 08/01/2018). Theo đó, dự kiến nội dung trình Đại hội đồng cổ đông của Công ty về việc chuyển nhượng cổ phần và cho phép Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần dẫn đến việc sở hữu 75% số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty CP Đầu tư PV-Inconess mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**Thu nhập của các thành viên chủ chốt**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:		
Lương, thưởng và các khoản phụ cấp		
Hội đồng quản trị	300.000.000	300.000.000
Ban Giám đốc	553.524.000	531.521.000
Cộng	853.524.000	831.521.000

3. 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 chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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 IV.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.858.772.589	44.104.972.798
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.722.101.798	5.674.271.510
Các khoản đầu tư tài chính	32.500.000.000	-
Cộng	62.080.874.387	49.779.244.308
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	23.798.093.606	20.561.970.137
Cộng	23.798.093.606	20.561.970.137

Mẫu số B 09 - DN

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

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 ngày 06/11/2009 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 cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro 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 nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể 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 chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
31/12/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	23.798.093.606	-	23.798.093.606
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
01/01/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	20.561.970.137	-	20.561.970.137

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tình thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.858.772.589	-	22.858.772.589
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.722.101.798	-	6.722.101.798
Các khoản đầu tư tài chính	32.500.000.000	-	32.500.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.104.972.798	-	44.104.972.798
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.674.271.510	-	5.674.271.510
Các khoản đầu tư tài chính	-	-	-

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu lấy trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Ninh Bình, ngày 06 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Trịnh Văn Việt

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy

Tổng Giám đốc



Đào Phong Trúc Đại

