

# **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 31/12/2018

# **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 31/12/2018**

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 36



## **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 31/12/2018.

### **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 (bổ nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Nguyễn Đình Vinh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Nguyễn Đình Vinh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Đào Phong Trúc Đại	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Lê Độ	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Trần Minh Bình	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Hạ Quang Vũ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/3/2018)
Ông Đỗ Văn Vệ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/3/2018)

#### **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	Bổ nhiệm ngày 08/11/2018

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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.

017/  
CÓN  
TN  
TOÁN  
I VI  
CHI  
HÀ  
GIÁ

**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 31/12/2018, 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 2019

19-00  
CÔNG TY  
ĐẦU TƯ  
& TƯ  
VẤN  
PHÁP LÝ  
HÀNG  
NỘI  
1-15

Số: 30/2019/RSMHN-BCKT

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP***V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
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 31/12/2018, 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 07 đến trang 36.

***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 31/12/2017, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến:

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án sân golf hồ Yên Thắng với giá trị 154.377.904.067 VND bao gồm chi phí lãi vay 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 với giá trị 46.438.537.384 VND vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các chi phí xây dựng khác liên quan là 107.939.366.683 VND.
- Số dư của một số khoản trả trước cho người bán và phải thu khác được đánh giá không có khả năng thu hồi với giá trị lần lượt tại ngày 31/12/2017 khoảng 31,79 tỷ VND và 4,01 tỷ VND và 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 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) tại ngày 31/12/2017 do chưa được cung cấp Báo cáo tài chính.

Các vấn đề ngoại trừ trên vẫn tồn tại trong năm 2018. Theo đó, chúng tôi không đưa ra kết luận 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 01/01/2018 và các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4.11 "Xây dựng cơ bản dở dang", tại ngày 31/12/2018, Công ty có các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bao gồm: Dự án sân golf hồ Yên Thắng, khu biệt thự 12 ha và Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái. Với những tài liệu hiện có 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 tính hiện hữu và giá trị của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng của chúng tới các số liệu khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

Như trình bày tại các Thuyết minh số 4.5 "Phải thu ngắn hạn khác" và Thuyết minh số 4.8 "Chi phí trả trước", khoản tăng vốn góp của Công ty từ các năm trước từ khoản ký quỹ, ký cược 300 triệu VND và việc góp vốn bằng lợi thế thương mại với số tiền là 41 tỷ VND. Quy định hiện hành chưa cho phép góp vốn bằng lợi thế thương mại. Nếu Công ty thực hiện đúng quy định 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 tại ngày 31/12/2018 sẽ giảm đi tương ứng lần lượt là 41.000.000.000 VND, 29.041.666.673 VND, 11.958.333.327 VND và ảnh hưởng đến một số chỉ tiêu khác liên quan. Ngoài ra, với những tài liệu hiện có mà Công ty cung cấp đối với khoản vốn góp bằng ký quỹ, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và giá trị của Vốn góp chủ sở hữu và các khoản mục trên cũng như ảnh hưởng của chúng tới các số liệu khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2018 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 31/12/2018 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE). Công ty kiểm toán này đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 45-18/BC-TC/II-VAE phát hành ngày 09/02/2018.



**Nguyễn Thành Lâm**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0299-2018-026-1

*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 2019

**Hoàng Thị Vinh**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
1678-2018-026-1





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>79.035.874.978</b>	<b>103.451.325.735</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>6.855.629.053</b>	<b>22.858.772.589</b>
1. Tiền	111		1.855.629.053	13.358.772.589
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	9.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>24.500.000.000</b>	<b>32.500.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	24.500.000.000	32.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>37.572.871.383</b>	<b>39.102.820.452</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	154.814.010	1.629.827.310
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	32.114.614.100	32.224.014.839
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	5.908.473.268	8.611.787.798
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(897.567.513)	(3.655.347.013)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		292.537.518	292.537.518
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.7</b>	<b>9.154.544.416</b>	<b>8.828.847.591</b>
1. Hàng tồn kho	141		9.154.544.416	8.828.847.591
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>952.830.126</b>	<b>160.885.103</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	750.586.230	160.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	202.243.896	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>802.286.802.777</b>	<b>811.971.470.292</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>475.111.067.803</b>	<b>495.656.702.558</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	475.097.601.170	495.635.235.921
Nguyên giá	222		602.186.637.305	600.834.842.403
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(127.089.036.135)	(105.199.606.482)
2. Tài sản cố định vô hình	227		13.466.633	21.466.637
Nguyên giá	228		597.722.270	597.722.270
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(584.255.637)	(576.255.633)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.9</b>	<b>32.088.822.606</b>	<b>32.088.822.606</b>
Nguyên giá	231		32.088.822.606	32.088.822.606
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>255.097.672.142</b>	<b>242.586.391.616</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	255.097.672.142	242.586.391.616
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.12</b>	<b>2.151.551.038</b>	<b>2.212.089.281</b>
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		(2.848.448.962)	(2.787.910.719)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37.837.689.188</b>	<b>39.427.464.231</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	37.837.689.188	39.427.464.231
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>881.322.677.755</b>	<b>915.422.796.027</b>

