



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN BKR INTERNATIONAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Địa chỉ: Số 226 Hoàng Ngân - Trung Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội

Tel: (84-4) 35 537 229 Fax: (84-4) 35 537 220

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 02 - 05 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN VIÊN | 06 - 07 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 08 - 09 |
| CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 10 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 11 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 12 |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 13 - 36 |



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2012.

Khái quát chung về Công ty

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 kinh doanh số 0103017981 ngày 15/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 5 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 22/8/2011 thì **Vốn Điều lệ** của Công ty là **305.041.000.000 VND** (Ba trăm linh năm tỷ, không trăm bốn mươi một triệu đồng chẵn./.)

- Danh sách cổ đông sáng lập:

| STT | Tên cổ đông | Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân hoặc địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức | Số cổ phần | Giá trị cổ phần (VND) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---|--|------------|-----------------------|-----------|
| 1 | Công ty Cổ phần Sông Đà 12 <i>Đại diện:</i> Nguyễn Văn Biên | Lô 1 Khu G, đường Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội Xóm 3, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội | 702.100 | 7.021.000.000 | 2,32 |
| 2 | Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc BIDV <i>Đại diện:</i> Lê Văn Hiến | Số 16 Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh Số 5, đường 7, phường 4, quận 8, TP Hồ Chí Minh | 2.500.000 | 25.000.000.000 | 8,26 |
| 3 | Công ty Cổ phần Sông Đà 7 <i>Đại diện:</i> Nguyễn Văn Nhân | Xã Ít Ong, huyện Mường La, tỉnh Sơn La P802-CT8A Đô thị mới Văn Quán, phường Tây Mỗ, quận Hà Đông, Hà Nội | 2.500.000 | 25.000.000.000 | 8,26 |
| 4 | Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam <i>Đại diện:</i> Vũ Đức Báu | Lầu 5, tòa nhà Petro Việt Nam Tower, số 1-05 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh Thôn Vạn Niên, xã Quỳnh Hoàng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình | 1.833.059 | 18.330.590.000 | 6,01 |
| 5 | Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam <i>Đại diện:</i> Đỗ Quang Nguyễn Thành Trung | Số 22 phố Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội Số 11B Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội Xóm 2, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội | 5.250.000 | 52.500.000.000 | 17,21 |
| 6 | Dương Mạnh Hải | E8, khu E, tổ 31, phường Trung Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội | 6.806.589 | 68.065.890.000 | 22,3 |

TR
KIẾ
CÁC
S. D. N. 07

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2012.

Khái quát chung về Công ty

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 kinh doanh số 0103017981 ngày 15/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 5 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 22/8/2011 thì **Vốn Điều lệ** của Công ty là **305.041.000.000 VND** (Ba trăm linh năm tỷ, không trăm bốn mươi một triệu đồng chẵn./.)

- Danh sách cổ đông sáng lập:

| STT | Tên cổ đông | Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân hoặc địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức | Số cổ phần | Giá trị cổ phần (VND) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---|--|------------|-----------------------|-----------|
| 1 | Công ty Cổ phần Sông Đà 12 <i>Đại diện:</i> Nguyễn Văn Biên | Lô 1 Khu G, đường Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội Xóm 3, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội | 702.100 | 7.021.000.000 | 2,32 |
| 2 | Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc BIDV <i>Đại diện:</i> Lê Văn Hiến | Số 16 Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh Số 5, đường 7, phường 4, quận 8, TP Hồ Chí Minh | 2.500.000 | 25.000.000.000 | 8,26 |
| 3 | Công ty Cổ phần Sông Đà 7 <i>Đại diện:</i> Nguyễn Văn Nhân | Xã Ít Ong, huyện Mường La, tỉnh Sơn La P802-CT8A Đô thị mới Văn Quán, phường Tây Mỗ, quận Hà Đông, Hà Nội | 2.500.000 | 25.000.000.000 | 8,26 |
| 4 | Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam <i>Đại diện:</i> Vũ Đức Báu | Lầu 5, tòa nhà Petro Việt Nam Tower, số 1-05 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh Thôn Vạn Niên, xã Quỳnh Hoàng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình | 1.833.059 | 18.330.590.000 | 6,01 |
| 5 | Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam <i>Đại diện:</i> Đỗ Quang Nguyễn Thành Trung | Số 22 phố Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội Số 11B Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội Xóm 2, xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội | 5.250.000 | 52.500.000.000 | 17,21 |
| 6 | Dương Mạnh Hải | E8, khu E, tổ 31, phường Trung Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội | 6.806.589 | 68.065.890.000 | 22,3 |

TR
KIẾ
CÁC
S. D. N. 07

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Dịch vụ sở hữu công nghiệp và quyền tác giả (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ khác phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Đo vẽ địa chính công trình xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình, thiết kế xây dựng);
- Môi giới, tư vấn, cho thuê các thiết bị máy móc thi công các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng đường bộ và đường thủy; Môi giới xúc tiến thương mại;
- Kinh doanh nhà nghỉ, dịch vụ du lịch sinh thái nhà vườn, dịch vụ ăn uống, giải khát và dịch vụ khác phục vụ khách vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Kinh doanh bất động sản (không bao gồm dịch vụ môi giới và tư vấn về giá đất);
- Xây dựng và chuyển giao công nghệ và sân Golf và các dịch vụ sân Golf theo tiêu chuẩn quốc tế;
- Tổ chức hội nghị, hội thảo, hội chợ triển lãm trong nước và quốc tế;
- Kinh doanh nhà, công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất; Dịch vụ môi giới đầu tư, thương mại, xuất nhập khẩu;
- Hoàn thiện, lắp đặt điện, nước, trang thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Xây dựng đường dây, trạm biến áp đến 35KV;
- Kinh doanh khai thác các loại khoáng sản (trừ các khoáng sản Nhà nước cấm);
- Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất;
- Nuôi trồng, chế biến hàng nông, lâm, thủy, hải sản;
- Trồng cây công nghiệp, cây dược liệu và các dịch vụ hỗ trợ trồng trọt, chăn nuôi và lâm nghiệp (trừ các hoạt động khám chữa bệnh thú y và sản xuất, buôn bán thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y);
- Sản xuất, buôn bán các loại rượu, bia, nước giải khát, đồ uống có gas, bánh kẹo;
- Sản xuất, buôn bán hàng thủ công mỹ nghệ, hàng dệt may, đồ gốm sứ, đồ gỗ (trừ các loại đồ gỗ Nhà nước cấm); Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Xuất khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh./.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính 2012 và đến ngày lập Báo cáo tài chính, gồm:

Hội đồng quản trị

- Ông Dương Mạnh Hải
- Ông Đỗ Quang
- Ông Nguyễn Thành Trung
- Ông Hoàng Chí Bằng
- Ông Bùi Mạnh Hiếu

Chức vụ

- Chủ tịch
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

| | |
|--------------------------|--|
| - Ông Nguyễn Văn Nhân | Thành viên |
| - Ông Lê Văn Hiền | Thành viên |
| Ban Giám đốc | Chức vụ |
| - Bà Nguyễn Thị Thu Thủy | Tổng Giám đốc |
| - Ông Hoàng Mạnh Hùng | Phó Tổng giám đốc |
| - Ông Nguyễn Văn Long | Phó Tổng giám đốc (i) |
| - Ông Nguyễn Mạnh Đức | Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Ninh Bình (ii) |

- (i) Ông Nguyễn Văn Long được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty theo Quyết định số 162/QĐ-PVIN ngày 01/12/2012 của Hội đồng quản trị.
- (ii) Ông Nguyễn Mạnh Đức được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty theo Quyết định số 68/QĐ - PVIN ngày 01/06/2012 và kiêm Giám đốc chi nhánh Ninh Bình theo Quyết định số 81/QĐ - PVIN ngày 12/06/2012 của Hội đồng quản trị.

Trụ sở chính

Số 226 Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: 04 35 537 229 Fax: 04 35 537 220

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2012 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện phát sinh sau ngày khoá sổ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 2012.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2012 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù 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 đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

Ban Giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan. 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.

228
G T
M H
V A Đ
N
1

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS



Nguyễn Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

Y
U
H
H
G
M
P. L

Số: 29-13/BC-BKTTC/VAE

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2012
của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess

Kính gửi : Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2012 được lập ngày 22 tháng 02 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess (gọi tắt là "Công ty") từ trang 08 đến trang 36 kèm theo. Báo cáo tài chính đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong thuyết minh phần IV của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Kreston ACA Việt Nam với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Theo qui định của Chế độ kế toán Việt Nam và như đã trình bày từ trang 02 đến trang 05, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính một cách trung thực và hợp lý. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán và báo cáo ý kiến của chúng tôi cho Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý là các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Giới hạn kiểm toán

- Như đã thuyết minh tại mục IV.3.1 Công ty đã tạm ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định là giá trị Sân Golf 18 lỗ hồ Yên Thắng thuộc Dự án sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng và trích khấu hao để xác định kết quả kinh doanh cho năm tài chính 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 phòng mặt bằng. Do đó bất cứ sự điều chỉnh nào về vấn đề nêu trên cũng có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và các chỉ tiêu có liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty. Đồng thời, phần chi phí lãi vay phát sinh sau khi đưa công trình Sân golf 18 lỗ vào sử dụng vẫn đang được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của giới hạn kiểm toán nêu trên (nếu có), xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2012:



- (a) Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày; và
- (b) Phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt và sáu (06) bản bằng tiếng Anh, Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess giữ 05 bản tiếng Việt và 05 bản tiếng Anh, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản tiếng Việt và 01 bản tiếng Anh. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.



Phạm Ngọc Toán
Phó Tổng giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ0024/KTV

Nguyễn Thị Hồng Vân
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0946/KTV

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

28-C
TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ
VIỆT NAM
TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | MÃ SỐ | TM | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|------------|------------|------------------------|------------------------|
| A. Tài sản ngắn hạn | 100 | | 85.477.439.529 | 58.330.832.209 |
| (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | | | | |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 30.261.842.349 | 5.235.390.011 |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 30.261.842.349 | 5.235.390.011 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 40.287.795.680 | 40.268.053.459 |
| 1. Phải thu của khách hàng | 131 | VII.2.1 | 463.743.804 | 121.200.560 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | VII.2.2 | 40.742.955.387 | 38.431.857.434 |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | V.2 | 656.516.448 | 4.613.235.558 |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 139 | | (1.575.419.959) | (2.898.240.093) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 6.810.135.456 | 5.930.912.679 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.3 | 6.810.135.456 | 5.930.912.679 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 8.117.666.044 | 6.896.476.060 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 132.475.509 | 1.675.315 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 2.924.852.305 | 2.923.300.212 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | VII.2.3 | 5.060.338.230 | 3.971.500.533 |
| B. Tài sản dài hạn | 200 | | 688.169.221.762 | 686.584.925.757 |
| (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260) | | | | |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 3.870.135.000 | - |
| 4. Phải thu dài hạn khác | 218 | V.4 | 3.870.135.000 | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 597.332.020.098 | 601.533.804.860 |
| 1. TSCĐ hữu hình | 221 | V.6 | 115.821.562.481 | 38.410.081.804 |
| - Nguyên giá | 222 | | 152.989.429.451 | 56.025.565.631 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (37.167.866.970) | (17.615.483.827) |
| 3. TSCĐ vô hình | 227 | V.5 | 478.623.632 | 591.501.428 |
| - Nguyên giá | 228 | | 607.722.270 | 607.722.270 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (129.098.638) | (16.220.842) |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | V.7 | 481.031.833.985 | 562.532.221.628 |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | V.8 | 35.317.799.346 | 35.317.799.346 |
| - Nguyên giá | 241 | | 35.317.799.346 | 35.317.799.346 |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.9 | 4.308.377.362 | 5.058.377.362 |
| 1. Đầu tư vào Công ty con | 251 | | 200.000.000 | 5.000.000.000 |
| 2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 4.800.000.000 | - |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | | - | 550.000.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 259 | | (691.622.638) | (491.622.638) |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 47.340.889.956 | 44.674.944.189 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.10 | 47.340.889.956 | 44.674.944.189 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 773.646.661.291 | 744.915.757.966 |

(Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | MÃ SỐ | TM | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330) | 300 | | 507.807.959.884 | 452.432.730.117 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 429.447.186.028 | 121.452.127.691 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | V.11 | 29.163.800.000 | 30.506.800.000 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | VII.2.4 | 3.887.211.477 | 20.091.845.817 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | VII.2.5 | 10.768.083.038 | 396.087.364 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | V.12 | 6.017.678.056 | 5.458.410.256 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 3.065.291.615 | 4.461.024.697 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | V.13 | 6.971.125.002 | 60.353.212.628 |
| 9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác | 319 | V.14 | 369.573.996.840 | 184.746.929 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 78.360.773.856 | 330.980.602.426 |
| 4. Vay và nợ dài hạn | 334 | V.15 | - | 284.160.260.940 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | VII.2.6 | 78.360.773.856 | 46.820.341.486 |
| B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430) | 400 | | 265.838.701.407 | 292.483.027.849 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.16 | 265.838.701.407 | 292.483.027.849 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 305.041.000.000 | 305.041.000.000 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 413 | | - | 500.000.000 |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 416 | | - | 1.077.485 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | (39.202.298.593) | (13.059.049.636) |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 773.646.661.291 | 744.915.757.966 |

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

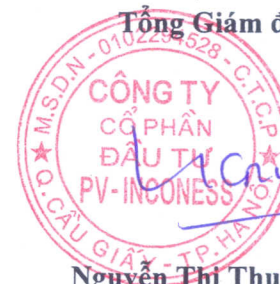
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Lan Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thủy

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU | THUYẾT MINH | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|-------------|------------|------------|
| 1. Tài sản thuê ngoài | | - | - |
| 2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công | | - | - |
| 3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược | | - | - |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý | | - | - |
| 5. Ngoại tệ các loại | | | |
| USD | | 538,54 | 475,89 |
| EUR | | 4.486,13 | 4.497,05 |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án | | - | - |

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Lan Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thủy

120
CỘNG HÒA
TOÁN
VIỆ
GIÁ

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | TM | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|-----------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.17 | 24.755.697.045 | 9.689.435.990 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 24.755.697.045 | 9.689.435.990 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.18 | 20.082.525.650 | 9.213.896.094 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 4.673.171.395 | 475.539.896 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.19 | 65.752.703 | 404.576.829 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.20 | 1.517.266.191 | 579.315.319 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 1.314.113.191 | 63.360.000 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | VII.2.7 | 2.010.926.684 | 3.601.607.110 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | VII.2.8 | 17.874.091.463 | 12.582.427.966 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)} | 30 | | (16.663.360.240) | (15.883.233.670) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VII.2.9 | 19.486.627 | 958.452.581 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VII.2.10 | 202.558.686 | 82.699 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (183.072.059) | 958.369.882 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | (16.846.432.299) | (14.924.863.788) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.21 | - | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | (16.846.432.299) | (14.924.863.788) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | VI.23 | (552) | (489) |

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Lan Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thủy

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2012

Đơn vị tính: VND

| STT | CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | TM | Năm 2012 | Năm 2011 |
|-------------|---|-------|------|--------------------------|--------------------------|
| I | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. | Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (16.846.432.299) | (14.924.863.788) |
| 2. | Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| | - Khấu hao TSCĐ | 02 | | 10.368.444.281 | 4.625.567.121 |
| | - Các khoản dự phòng | 03 | | 1.122.820.134 | 2.898.240.093 |
| | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | - | (27.439.266) |
| | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (65.752.703) | - |
| | - Chi phí lãi vay | 06 | | 1.314.113.191 | 63.360.000 |
| 3. | Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | (4.106.807.396) | (7.365.135.840) |
| | - Tăng/giảm các khoản phải thu | 09 | | (3.657.446.877) | 6.545.744.539 |
| | - Tăng/giảm hàng tồn kho | 10 | | (879.222.777) | 201.093.560 |
| | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 392.013.860.580 | 97.420.261.254 |
| | - Tăng/giảm chi phí trả trước | 12 | | (2.796.745.961) | (858.827.816) |
| | - Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (54.696.200.817) | (63.360.000) |
| | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | | - | (302.803.620) |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 325.877.436.752 | 95.576.972.077 |
| II. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác | 21 | | (15.463.476.177) | (137.066.773.776) |
| 5. | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 25 | | (4.800.000.000) | - |
| 6. | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 5.350.000.000 | - |
| 7. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia | 27 | | 65.752.703 | 27.439.266 |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (14.847.723.474) | (137.039.334.510) |
| III. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | 500.000.000 |
| 2. | Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành | 32 | | (500.000.000) | - |
| 3. | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được | 33 | | 2.000.000.000 | 157.419.129.407 |
| 4. | Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (287.503.260.940) | (116.729.999.336) |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (286.003.260.940) | 41.189.130.071 |
| | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | | 25.026.452.338 | (273.232.362) |
| | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | V.01 | 5.235.390.011 | 5.508.622.373 |
| | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61) | 70 | V.01 | 30.261.842.349 | 5.235.390.011 |

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Lan Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thủy

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2012****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 kinh doanh số 0103017981 ngày 15/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 5 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 22/8/2011 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **305.041.000.000 VND** (*Ba trăm linh năm tỷ, không trăm bốn mươi một triệu đồng chẵn./.*)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng và kinh doanh các dịch vụ sân Golf

3. Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Dịch vụ sở hữu công nghiệp và quyền tác giả (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ khác phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Đo vẽ địa chính công trình xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình, thiết kế xây dựng);
- Môi giới, tư vấn, cho thuê các thiết bị máy móc thi công các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng đường bộ và đường thủy; Môi giới xúc tiến thương mại;
- Kinh doanh nhà nghỉ, dịch vụ du lịch sinh thái nhà vườn, dịch vụ ăn uống, giải khát và dịch vụ khác phục vụ khách vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Kinh doanh bất động sản (không bao gồm dịch vụ môi giới và tư vấn về giá đất);
- Xây dựng và chuyển giao công nghệ và sân Golf và các dịch vụ sân Golf theo tiêu chuẩn quốc tế;
- Tổ chức hội nghị, hội thảo, hội chợ triển lãm trong nước và quốc tế;
- Kinh doanh nhà, công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất; Dịch vụ môi giới đầu tư, thương mại, xuất nhập khẩu;
- Hoàn thiện, lắp đặt điện, nước, trang thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Xây dựng đường dây, trạm biến áp đến 35KV; Kinh doanh khai thác các loại khoáng sản (trừ các khoáng sản Nhà nước cấm); Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất;
- Nuôi trồng, chế biến hàng nông, lâm, thủy, hải sản;
- Trồng cây công nghiệp, cây dược liệu và các dịch vụ hỗ trợ trồng trọt, chăn nuôi và lâm nghiệp (trừ các hoạt động khám chữa bệnh thú y và sản xuất, buôn bán thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y);
- Sản xuất, buôn bán các loại rượu, bia, nước giải khát, đồ uống có gas, bánh kẹo;
- Sản xuất, buôn bán hàng thủ công mỹ nghệ, hàng dệt may, đồ gốm sứ, đồ gỗ (trừ các loại đồ gỗ Nhà nước cấm); Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Xuất khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh./.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp 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 bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng tiền Việt Nam ("VND"). Hạch toán theo nguyên tắc giá gốc phù hợp với các quy định của Luật kế toán Việt Nam số 03/2003/QH11 ngày 17/6/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ - BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Áp dụng hướng dẫn kế toán

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 tại thuyết minh số VI.24.

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 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính và sử dụng phần mềm kế toán MISA.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc xác định 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 được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính số dư các khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2012***(tiếp theo)***2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:* Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.*Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:* Chi phí mua, chi phí chế biến 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.*Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:* theo phương pháp bình quân gia quyền.*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Phương pháp kê khai thường xuyên.**3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình****3.1. 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 chỉ 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, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT - BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 về ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Riêng tài sản cố định tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản là Sân Golf 18 lỗ hồ Yên Thắng thuộc Dự án sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng được tạm ghi nhận trên cơ sở chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp đến việc xây dựng giá trị tài sản cố định đó và chưa bao gồm các khoản chi phí chung như chi phí công cụ dụng cụ, giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, chi phí tiền lương và chi phí lãi vay.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Riêng khấu hao tài sản cố định hữu hình hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản được tính tròn năm. 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:

| <i>Loại tài sản cố định</i> | <i>Thời gian khấu hao <năm></i> |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| - 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 |
| - TSCĐ hữu hình khác | 05 - 08 |

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

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

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, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư 203/2009/TT - BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 về ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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.

| <i>Loại tài sản cố định</i> | <i>Thời gian khấu hao <năm></i> |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| - Phần mềm máy tính | 03 - 10 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

4. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm quyền sử dụng hai lô đất xây dựng chung cư D1 và D3 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 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. Nguyên giá bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp, nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư như dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư vì chưa có ý định thanh lý trong tương lai gần.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Do quyền sử dụng đất không có thời hạn, theo đó Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư này theo quy định tại thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ tài chính.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên kết và khoản đầu tư dài hạn khác.

Các khoản đầu tư vào công ty con là 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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 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.

Khoản đầu tư dài hạn khác là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư ECO - TECH được ghi nhận trên cơ sở giá mua thực tế tại ngày mua.

Tại thời điểm khóa sổ lập báo cáo Công ty đã rút toàn bộ khoản vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư ECO - TECH.

Công ty trích lập Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái do kết quả kinh doanh năm 2011 của Công ty này bị lỗ và Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang thực hiện thủ tục giải thể.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn ngân hàng của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, kế ước vay, phiếu thu và chứng từ ngân hàng.

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó.

Tuy nhiên, Công ty chưa xây dựng tiêu thức phân bổ chi phí lãi vay và vẫn thực hiện vốn hóa chi phí lãi vay liên quan đến dự án sân Golf 18 lỗ hồ Yên Thắng đã được đưa vào hoạt động.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ là chi phí thuê văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ, lợi thế thương mại và chi phí hoa hồng bán thế.

Chi phí thuê văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ có thời gian phân bổ từ 12 - 24 tháng.

Lợi thế thương mại được phân bổ trong 10 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2012***(tiếp theo)*

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

11.2. 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) còn chưa hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản 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. Giá trị của các công trình xây dựng cơ bản dở dang đang trong quá trình xây dựng nên chưa được quyết toán. Giá trị này có thể thay đổi tùy thuộc vào kết quả quyết toán giá trị công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

11.3. Ghi nhận các khoản vay ngắn hạn và dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

11.4. 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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% 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 Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

11.5. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

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.

120
CÔP
H NH
TOÁI
TÊ
1/41

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

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

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt tại quỹ | 896.658.427 | 3.551.813.325 |
| Tiền gửi ngân hàng | 29.308.929.482 | 1.670.799.686 |
| Tiền gửi ngân hàng VND | 29.181.395.911 | 1.546.523.286 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương | 27.891.294.295 | - |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 | 790.363.383 | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 420.190.407 | 1.490.547.254 |
| Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Tiết kiệm BĐ | 47.038.479 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí | 17.893.188 | 17.498.516 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN ĐBP - PGD Đặng Văn Ngữ | 3.394.923 | 3.340.957 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tam Điệp | 3.159.300 | 3.079.758 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Sở giao dịch | 3.142.325 | 3.130.625 |
| Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà | 1.970.943 | 1.935.143 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Tam Điệp | 1.890.568 | 20.287.655 |
| Ngân hàng TMCP Đại Dương | 1.058.100 | 1.034.900 |
| Ngân hàng TNHH một thành viên Standard Chartered | - | 5.118.074 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Đông Đô | - | 550.404 |
| Tiền gửi ngân hàng USD | 10.391.078 | 11.003.986 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 4.187.612 | 5.501.300 |
| Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà | 3.760.468 | 5.502.686 |
| Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Tiết kiệm bưu điện | 2.442.998 | - |
| Tiền gửi ngân hàng EUR | 117.142.493 | 113.272.414 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 117.142.493 | 113.272.414 |
| Tiền đang chuyển | 56.254.440 | 12.777.000 |
| Tổng cộng | 30.261.842.349 | 5.235.390.011 |

2. Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Vũ Thị Chuyện | - | 3.870.135.000 |
| Công ty TNHH Phát triển Vật nuôi và Cây trồng Đồng Thái | 363.240.210 | 362.240.210 |
| Bảo hiểm xã hội | 46.784.215 | 111.664.690 |
| Chu Thị Oanh | 51.041.900 | - |
| Bảo hiểm y tế | 55.630.633 | 40.654.649 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | - | 9.807.490 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư ECO-TECH | - | 82.464.029 |
| Các đối tượng khác | 139.819.490 | 136.269.490 |
| Tổng cộng | 656.516.448 | 4.613.235.558 |

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

3. Hàng tồn kho

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 5.159.662.366 | 4.632.845.340 |
| Công cụ, dụng cụ | 1.650.473.090 | 1.298.067.339 |
| Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho | 6.810.135.456 | 5.930.912.679 |

4. Các khoản phải thu dài hạn khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|-------------------|----------------------|------------|
| | VND | VND |
| Vũ Thị Chuyện (i) | 3.870.135.000 | - |
| Tổng cộng | 3.870.135.000 | - |

(i) Phải thu của Bà Vũ Thị Chuyện 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 Chuyện theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 28/12/2010, thời hạn thanh toán là 36 tháng.

5. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------------|----------------------|-------------|
| | Phần mềm máy tính | Tổng cộng |
| Nguyên giá TSCĐ vô hình | | |
| - Số dư ngày 01/01/2012 | 607.722.270 | 607.722.270 |
| - Mua trong năm | - | - |
| - Số dư ngày 31/12/2012 | 607.722.270 | 607.722.270 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| - Số dư ngày 01/01/2012 | 16.220.842 | 16.220.842 |
| - Khấu hao trong năm | 112.877.796 | 112.877.796 |
| - Số dư ngày 31/12/2012 | 129.098.638 | 129.098.638 |
| Giá trị còn lại | | |
| - Tại ngày 01/01/2012 | 591.501.428 | 591.501.428 |
| - Tại ngày 31/12/2012 | 478.623.632 | 478.623.632 |

3-C
TƯ
ƯU H
INH C
M
P.V

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Địa chỉ: Số 226 Hoàng Ngân - Trung Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội

Tel: (84-4) 35 537 229 Fax: (84-4) 35 537 220

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính 2012

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

6. 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 | Thiết bị dụng cụ quản lý | TSCĐ khác | Tổng cộng |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------|
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình | | | | | | |
| - Số dư ngày 01/01/2012 | 3.173.827.273 | 33.707.940.784 | 17.343.404.143 | 981.237.240 | 819.156.191 | 56.025.565.631 |
| - Mua trong năm | - | 151.645.145 | 23.540.000 | 103.126.455 | 167.800.000 | 446.111.600 |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành | 96.517.752.220 | - | - | - | - | 96.517.752.220 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| - Số dư ngày 31/12/2012 | 99.691.579.493 | 33.859.585.929 | 17.366.944.143 | 1.084.363.695 | 986.956.191 | 152.989.429.451 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| - Số dư ngày 01/01/2012 | 1.101.417.867 | 9.915.946.055 | 5.751.386.171 | 565.491.634 | 281.242.100 | 17.615.483.827 |
| - Khấu hao trong năm | 5.298.804.559 | 3.260.723.885 | 1.370.516.177 | 173.476.849 | 152.045.015 | 10.255.566.485 |
| - Tăng khác (i) | 9.296.816.658 | - | - | - | - | 9.296.816.658 |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| - Số dư ngày 31/12/2012 | 15.697.039.084 | 13.176.669.940 | 7.121.902.348 | 738.968.483 | 433.287.115 | 37.167.866.970 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| - Tại ngày 01/01/2012 | 2.072.409.406 | 23.791.994.729 | 11.592.017.972 | 415.745.606 | 537.914.091 | 38.410.081.804 |
| - Tại ngày 31/12/2012 | 83.994.540.409 | 20.682.915.989 | 10.245.041.795 | 345.395.212 | 553.669.076 | 115.821.562.481 |

(i) Tăng khác là do bổ sung khấu hao tương ứng phần nguyên giá tài sản cố định Sân Golf 18 lỗ đi vào hoạt động trong năm tài chính 2010 và 2011;

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.254.572.874 VND.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng | 366.177.958.724 | 454.411.376.796 |
| Khu biệt thự 12 ha | 49.824.492.420 | 46.851.793.159 |
| Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng (giai đoạn 2) | 40.511.787.005 | 37.441.282.701 |
| Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái | 20.981.580.408 | 20.981.580.408 |
| Công trình Trụ sở Nhà C | 3.536.015.428 | 2.846.188.564 |
| Tổng cộng | 481.031.833.985 | 562.532.221.628 |

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Khoản mục | 01/01/2012 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Đơn vị tính: VND |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|
| | | | | 31/12/2012 |
| Nguyên giá | 35.317.799.346 | - | - | 35.317.799.346 |
| Quyền sử dụng đất (i) | 35.317.799.346 | - | - | 35.317.799.346 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | - | - | - | - |
| Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| Giá trị còn lại | 35.317.799.346 | - | - | 35.317.799.346 |
| Quyền sử dụng đất | 35.317.799.346 | - | - | 35.317.799.346 |

(i) Giá trị quyền sử dụng hai lô đất xây chung cư D1 và D3 Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (tổng diện tích là 14.015 m²)

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2012 | | 01/01/2012 | |
|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Tỷ lệ phần trăm (%) biểu quyết | Giá trị VND | Tỷ lệ phần trăm (%) biểu quyết | Giá trị VND |
| a - Đầu tư vào Công ty con | | 200.000.000 | | 5.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái | | - | 57,48% | 4.800.000.000 |
| Công ty TNHH XNK&KDTM Khánh Dương | 100,00% | 200.000.000 | 100,00% | 200.000.000 |
| b - Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | | 4.800.000.000 | | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái | 48,00% | 4.800.000.000 | 0,00% | - |

- Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái có 01 lần tăng vốn điều lệ từ 8.950.000.000 VND lên 10.000.000.000 VND, tuy nhiên Công ty không thực hiện góp phần vốn góp tăng thêm tương ứng tỷ lệ vốn góp hiện tại của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái. Do đó, tỷ lệ phần trăm biểu quyết tương ứng tỷ lệ phần trăm vốn góp giảm từ 57,48% xuống 48% mà không có thỏa thuận nào khác.

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|
| c - Đầu tư dài hạn khác | - | 550.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư ECO - TECH | - | 550.000.000 |

- Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

Trong năm, Công ty thực hiện rút toàn bộ vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư ECO - TECH

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| d - Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 691.622.638 | 491.622.638 |
| Công ty TNHH XNK&KDTM Khánh Dương | 200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái | 491.622.638 | 491.622.638 |

10. Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lợi thế thương mại (i) | 39.291.666.667 | 41.000.000.000 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác (ii) | 7.380.427.839 | 3.065.687.237 |
| Chi phí bảng biển quảng cáo tầm lớn | 7.260.000 | - |
| Thuê Văn phòng (226 Hoàng Ngân) | 79.404.000 | 325.987.200 |
| Công cụ dụng cụ | 582.131.450 | 283.269.752 |
| Tổng cộng | 47.340.889.956 | 44.674.944.189 |

(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 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) Chi phí trả trước dài hạn khác là các khoản chi phí hoa hồng bán thẻ, phục vụ khai trương, tiếp khách sân Golf.

11. Vay và nợ ngắn hạn

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức kinh tế | 21.915.000.000 | 23.958.000.000 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT - Chi nhánh Hồng Hà (a) | 21.915.000.000 | 21.915.000.000 |
| Công ty TNHH Tân Thanh Sơn | - | 2.043.000.000 |
| Vay ngắn hạn cá nhân | 7.248.800.000 | 6.548.800.000 |
| Dương Thị Bạch Tuyết (b) | 2.500.000.000 | 1.800.000.000 |
| Trịnh Thị Oanh (c) | 3.248.800.000 | 3.248.800.000 |
| Trịnh Văn Thủy (d) | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 |
| Tổng cộng | 29.163.800.000 | 30.506.800.000 |

(a) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Chi nhánh Hồng Hà theo Hợp đồng tín dụng số: /HĐTD ngày 07/03/2011. Số tiền vay là 22.000.000.000 VND (Hai mươi hai tỷ đồng). Kỳ hạn 12 tháng từ ngày bên vay nhận tiền vay đầu tiên. Lãi suất biến đổi, kỳ đầu tiên là 18%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cùng loại, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng số 320/04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2010 là Giá trị quyền sử dụng hai lô đất xây chung cư D1 và D3 Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với giá trị 35.317.799.346 VND đang trình bày tại khoản mục Bất động sản đầu tư của Báo cáo tài chính này. Mục đích vay là đầu tư xây dựng khu biệt thự 12 ha thuộc khu sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

(b) Vay ngắn hạn Bà Dương Thị Bạch Tuyết phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng vay ngắn hạn ngày 16/8/2012. Tổng tiền vay là 02 tỷ đồng. Thời hạn vay 10 tháng kể từ ngày 16/8/2012 đến 16/6/2013. Lãi suất 2%/tháng tương đương 24%/năm. Thanh toán theo kỳ 30 ngày bắt đầu từ ngày 16/10/2012 với số tiền gốc 200 triệu đồng và lãi trên dư nợ gốc thực tế.

(c) 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. Khoản vay không chịu lãi.

(d) 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 01/04/2011. Tổng tiền vay là 1,5 tỷ đồng. Thời hạn vay 02 năm kể từ ngày bên vay nhận được khoản vay. Khoản vay không chịu lãi.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

| | 01/01/2012 | Số phải nộp | Số đã nộp | 31/12/2012 |
|---|----------------------|----------------|----------------|----------------------|
| Thuế GTGT | 1.470.369.675 | 7.014.396.981 | 6.267.898.487 | 2.216.868.169 |
| Thuế TTĐB | 3.496.561.927 | 10.539.493.534 | 11.019.401.152 | 3.016.654.309 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 491.478.654 | 853.296.399 | 560.619.475 | 784.155.578 |
| Thuế môn bài | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp | - | 26.327.900 | 26.327.900 | - |
| Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 5.458.410.256 | | | 6.017.678.056 |

13. Chi phí phải trả

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay phải trả | 6.971.125.002 | 60.353.212.628 |
| Lãi vay phải trả Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam | - | 55.510.815.215 |
| Lãi vay phải trả Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh Hồng Hà | 6.796.085.003 | 2.851.689.378 |
| Lãi vay phải trả Chi phí GPMB các hộ dân xã Đông Sơn | - | 1.933.348.035 |
| Lãi vay phải trả cá nhân | 175.039.999 | 57.360.000 |
| Tổng cộng | 6.971.125.002 | 60.353.212.628 |

14. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|-----------------|-------------|
| | VND | VND |
| Tài sản thừa chờ giải quyết | 143.494.859 | 143.494.859 |
| Kinh phí công đoàn | 26.558.306 | 33.163.923 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 171.611 | - |
| Phải trả phải nộp khác | 369.403.772.064 | 8.088.147 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i) | 365.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Haprap | 500.000.000 | - |
| Đỗ Trọng Hưng (ii) | 3.900.000.000 | - |

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

| | | |
|--------------------|------------------------|--------------------|
| Các đối tượng khác | 3.772.064 | 8.088.147 |
| Tổng cộng | 369.573.996.840 | 184.746.929 |

(i) Khoản phải trả Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐKD/VTBC-PVIN ngày 19/12/201 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess - Chủ đầu tư (Bên A) và Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Viettinbank - Đối tác tham gia hợp tác đầu tư vốn (Bên B). Theo đó Bên B đầu tư vốn cùng với Bên A hợp tác đầu tư xây dựng, phát triển và kinh doanh khai thác Dự án đầu tư xây dựng Khu Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng tại tỉnh Ninh Bình (Dự án) được cấp giấy chứng nhận đầu tư số 09.111.000.0015 do UBND tỉnh Ninh Bình cấp ngày 08/5/2008. Mỗi Bên được hưởng lợi nhuận từ việc quản lý, khai thác, kinh doanh sản phẩm của Dự án, tỷ lệ cụ thể do hai Bên thỏa thuận theo từng thời kỳ trên cơ sở so sánh với lãi suất huy động tiết kiệm VND của Ngân hàng Công thương Việt Nam kỳ hạn tương đương. Thời hạn có hiệu lực của Hợp đồng bằng với thời hạn thực hiện Dự án và/hoặc thời gian gia hạn thực hiện Dự án (nếu có).

(ii) Là khoản vay theo biên bản cho vay ngày 26/02/2010, tổng tiền vay là 3,9 tỷ, lãi suất 0%.

15. Vay và nợ dài hạn

| | 31/12/2012 VND | 01/01/2012 VND |
|--|-------------------|------------------------|
| Vay dài hạn | - | 284.160.260.940 |
| Vay dài hạn ngân hàng và các tổ chức kinh tế | - | 280.260.260.940 |
| Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam (a) | - | 248.037.793.690 |
| 224 hộ gia đình, cá nhân xã Đông Sơn (b) | - | 32.222.467.250 |
| Vay dài hạn cá nhân | - | 3.900.000.000 |
| Đỗ Trọng Hưng | - | 3.900.000.000 |
| Tổng cộng | - | 284.160.260.940 |

(a) Vay dài hạn Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 12/HĐTD-DH/PVFCTL08 ngày 11/9/2008 và các phụ lục số PL01/12/HĐTD-DH/PVFCTL08 ngày 17/5/2010, phụ lục số PL02/12/HĐTD-DH/PVFCTL08 ngày 29/12/2010, kỳ hạn trả nợ 19 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 06 tháng kể từ ngày 26/12/2010 đến ngày 26/12/2019 với hạn mức tín dụng là 332 tỷ đồng, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất kỳ tiếp theo được xác định bằng Lợi tức ủy thác quản lý vốn VND 12 tháng trả lãi sau của Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 06%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất tối thiểu do Bên cho vay quy định trong từng thời kỳ tương ứng thời điểm điều chỉnh lãi. Mục đích vay: thực hiện Giai đoạn I dự án đầu tư xây dựng Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng tại huyện Yên Mô, thị xã Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Nợ gốc được thanh toán 03 kỳ đầu tiên bằng 100 triệu/kỳ bắt đầu từ ngày 26/12/2010, sau đó các kỳ bằng tổng số dư nợ gốc còn lại chia cho 16 kỳ. Lịch trả nợ gốc vay được quy định trong phụ lục 02 hợp đồng vay. Khoản vay này có 02 phụ lục điều chỉnh kỳ hạn trả nợ và lãi suất. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và toàn bộ nguồn thu của dự án và các nguồn thu hợp pháp khác của chủ đầu tư. Trong tháng 12 năm 2012 Công ty đã tắt toán toàn bộ nợ gốc và dư nợ lãi của hợp đồng trên.

(b) Vay dài hạn từ 224 hộ gia đình, cá nhân mà người đại diện được ủy quyền là Ông Phạm Xuân Tinh - Chủ tịch UBND xã Đông Sơn theo Hợp đồng vay ngày 05/01/2012. Số tiền vay là toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 30/7/2010 của UBND thị xã Tam Điệp với tổng giá trị 32.222.467.000 đồng. Đợt một từ 01/06/2011 đến 30/12/2011 với mức lãi suất 12%/năm. Đợt hai từ 01/01/2012 đến 30/12/2012 với mức lãi suất 8%/năm, tính lãi 6 tháng/lần. Trong tháng 12 năm 2012 Công ty đã tắt toán toàn bộ nợ gốc và dư nợ lãi của hợp đồng trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Địa chỉ: Số 226 Hoàng Ngân - Trung Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội

Tel: (84-4) 35 537 229 Fax: (84-4) 35 537 220

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính 2012

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu**16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Số dư ngày 01/01/2011 | 305.041.000.000 | - | 372.005.746 | 1.865.814.152 | 307.278.819.898 |
| Tăng vốn trong kỳ trước | - | 500.000.000 | - | - | 500.000.000 |
| Lãi trong năm trước | - | - | 1.077.485 | - | 1.077.485 |
| Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Giảm vốn trong năm trước | - | - | - | - | - |
| Lỗ trong năm trước | - | - | - | (14.924.863.788) | (14.924.863.788) |
| Giảm khác | - | - | (372.005.746) | - | (372.005.746) |
| Số dư ngày 31/12/2011 | 305.041.000.000 | 500.000.000 | 1.077.485 | (13.059.049.636) | 292.483.027.849 |
| Tăng vốn trong năm | - | - | - | - | - |
| Lãi trong năm | - | - | - | - | - |
| Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Giảm vốn trong năm | - | (500.000.000) | (1.077.485) | - | (501.077.485) |
| Lỗ trong năm | - | - | - | (16.846.432.299) | (16.846.432.299) |
| Giảm khác | - | - | - | (9.296.816.658) | (9.296.816.658) |
| Số dư ngày 31/12/2012 | 305.041.000.000 | - | - | (39.202.298.593) | 265.838.701.407 |

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

16.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Dương Mạnh Hải | - | 78.065.890.000 |
| Tổng Công ty Cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam | - | 52.500.000.000 |
| Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí | 18.330.590.000 | 25.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 7 | - | 25.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc BIDV | - | 25.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 12 | 3.753.500.000 | 7.021.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển PYTHIS | - | 2.500.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Viettinbank | 244.229.430.000 | - |
| Các cổ đông khác | 38.727.480.000 | 89.954.110.000 |
| Tổng cộng | 305.041.000.000 | 305.041.000.000 |

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

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 305.041.000.000 | 305.041.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 305.041.000.000 | 305.041.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |

16.4 Cổ phiếu

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành: | 30.504.100 | 30.504.100 |
| Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng: | 30.504.100 | 30.504.100 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông:</i> | <i>30.504.100</i> | <i>30.504.100</i> |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi:</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại: | - | - |
| <i>Cổ phiếu phổ thông:</i> | - | - |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi:</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: | 30.504.100 | 30.504.100 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>30.504.100</i> | <i>30.504.100</i> |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 24.755.697.045 | 9.689.435.990 |
| Tổng cộng | 24.755.697.045 | 9.689.435.990 |

18. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 20.082.525.650 | 9.213.896.094 |
| Tổng cộng | 20.082.525.650 | 9.213.896.094 |

19. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 65.752.703 | 27.439.266 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | - | 377.137.563 |
| Tổng cộng | 65.752.703 | 404.576.829 |

20. Chi phí tài chính

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 1.314.113.191 | 63.360.000 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 200.000.000 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 3.138.000 | - |
| Chi phí tài chính khác | 15.000 | 515.955.319 |
| Tổng cộng | 1.517.266.191 | 579.315.319 |

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 24.840.936.375 | 11.052.465.400 |
| Chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 41.687.368.674 | 25.977.329.188 |
| Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 25% | 25% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2012 |
|----------------------------------|-----------------------|
| | VND |
| Chi phí nguyên, vật liệu | 4.701.475.646 |
| Chi phí nhân công | 11.891.396.368 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 10.368.444.281 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.067.093.749 |
| Chi phí bằng tiền khác | 9.549.241.192 |
| Tổng cộng | 38.577.651.236 |

23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (16.846.432.299) | (14.924.863.788) |
| Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | - | - |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i> | - | - |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i> | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | (16.846.432.299) | (14.924.863.788) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 30.504.100 | 30.504.100 |
| Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu | (552) | (489) |

24. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn điều lệ, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại Công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
| | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 30.261.842.349 | 5.235.390.011 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | - | - |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 4.990.395.252 | 4.734.436.118 |
| Tổng cộng | 35.252.237.601 | 9.969.826.129 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

Công nợ tài chính

| | | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Các khoản vay | 29.163.800.000 | 314.667.060.940 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 373.461.208.317 | 20.276.592.746 |
| Chi phí phải trả | 6.971.125.002 | 60.353.212.628 |
| Tổng Cộng | 409.596.133.319 | 395.296.866.314 |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2012 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. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm 31/12/2012 như sau:

| | Công nợ | | Tài sản | |
|----------------|------------|------------|-------------|-------------|
| | 31/12/2012 | 01/01/2012 | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đô la Mỹ (USD) | - | - | 10.391.078 | 11.003.986 |
| EURO (EUR) | - | - | 117.142.493 | 113.272.414 |

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

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 chịu rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà có cơ sở đồng cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính 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 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 trình bày được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tài cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày càng sớm nhất mà Công ty phải trả.

| 31/12/2012 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 373.461.208.317 | - | 373.461.208.317 |
| Chi phí phải trả | 6.971.125.002 | - | 6.971.125.002 |
| Các khoản vay | 29.163.800.000 | - | 29.163.800.000 |
| 01/01/2012 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Tổng cộng VND |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 20.276.592.746 | - | 20.276.592.746 |
| Chi phí phải trả | 60.353.212.628 | - | 60.353.212.628 |
| Các khoản vay | 30.506.800.000 | 284.160.260.940 | 314.667.060.940 |

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình.

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 tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| 31/12/2012 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Tổng cộng VND |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 30.261.842.349 | - | 30.261.842.349 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | - | - | - |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 1.120.260.252 | 3.870.135.000 | 4.990.395.252 |
| 01/01/2012 | Dưới 1 năm VND | Từ 1 - 5 năm VND | Tổng cộng VND |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 5.235.390.011 | - | 5.235.390.011 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | - | - | - |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 4.734.436.118 | - | 4.734.436.118 |

IG TY
EM HUU
VA DINH
NAM
TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

VII. Những thông tin khác**1. Thông tin về các bên liên quan****1.1. Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm**

| | Năm 2012 VND |
|------------------|----------------------|
| Lương | 1.622.840.093 |
| Tổng cộng | 1.622.840.093 |

1.2. Giao dịch các bên liên quan

| | Quan hệ với Công ty | Năm 2012 VND | Năm 2011 VND |
|---|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Mua hàng | | 2.097.778.000 | 10.844.867.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái | Công ty liên kết | 2.097.778.000 | 10.844.867.000 |

1.3. Số dư với các bên liên quan

| | Quan hệ với Công ty | 31/12/2012 VND | 01/01/2012 VND |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải thu khác | | 27.396.790 | 27.396.790 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đồng Thái | Công ty liên kết | 27.396.790 | 27.396.790 |
| Phải trả người bán | | 1.227.777.270 | 3.325.555.270 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đồng Thái | Công ty liên kết | 1.227.777.270 | 3.325.555.270 |

2. Những thông tin khác**2.1. Phải thu của khách hàng**

| | 31/12/2012 VND | 01/01/2012 VND |
|--|--------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần Thông tin và Giải trí Việt Nam - CNE | 128.534.500 | - |
| Nguyễn Mạnh Cường | 83.219.690 | 32.788.372 |
| Công ty TNHH ALSTOM Việt Nam | 65.301.700 | - |
| Văn phòng UBND tỉnh Ninh Bình | 48.636.967 | 17.637.949 |
| Công ty Cổ phần Mặt trời Châu Á | 36.016.000 | - |
| Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI | 8.877.989 | 30.548.818 |
| Ban giải phóng mặt bằng Thị xã Tam Điệp - tỉnh Ninh Bình | - | 15.899.352 |
| Các đối tượng khác | 93.156.958 | 24.326.069 |
| Tổng cộng | 463.743.804 | 121.200.560 |

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

2.2 Trả trước cho người bán

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng & TM Việt Nam | 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 |
| Công ty Cổ phần công trình 207 | 4.360.213.000 | 4.360.213.000 |
| Chance golf industrial co., ltd | 2.258.987.653 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư XD và XNK Cảnh Viên Constrexim | 1.650.600.000 | 1.650.600.000 |
| Công ty TNHH Kinh Doanh Mỹ Việt | 680.879.800 | 380.879.800 |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Cơ giới và Đầu tư TM Constrexim | 327.888.800 | 327.888.800 |
| Công ty TNHH Huy Hoàng | 270.367.407 | 270.367.407 |
| Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao CN XD - ĐH kiến trúc Hà Nội | 249.999.800 | 249.999.800 |
| Công ty TNHH Tư vấn và Kiểm toán Anh | 200.000.000 | - |
| Công ty TNHH Công nghệ Lạc Hồng | 173.549.440 | - |
| Công ty Jebsen & Jebsen Technology (S) Pte Ltd | 160.189.568 | 160.189.568 |
| Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật | 160.000.000 | 160.000.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ đường sắt khu vực 1 - CN tại Hà Nội | 135.833.703 | 135.833.703 |
| Công ty TNHH Tư vấn và Thiết kế C.O.R.E | - | 480.066.263 |
| Công ty TNHH Đầu tư & Thương mại Hoàng Sơn | - | 110.630.000 |
| Các đối tượng khác | 514.166.634 | 544.909.511 |
| Tổng cộng | 40.742.955.387 | 38.431.857.434 |

2.3 Tài sản ngắn hạn khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tạm ứng | 4.575.637.724 | 3.509.236.248 |
| Văn phòng | 4.089.962.444 | 3.171.414.981 |
| Dương Mạnh Hải | 2.757.779.500 | 2.747.779.500 |
| Nguyễn Thị Thu Thủy | 972.600.000 | - |
| Nguyễn Thị Minh Châu | 60.127.950 | 93.000.000 |
| Lương Đình Liêm | 49.192.000 | - |
| Nguyễn Hoà Khác | 36.730.691 | 10.259.091 |
| Trần Công Đua | 33.700.000 | 24.400.000 |
| Phạm Thuỳ Giang | 24.000.000 | 8.000.000 |
| Nguyễn Minh Đức | 23.949.400 | 23.949.400 |
| Phạm Văn Mừng | 22.007.400 | 12.000.000 |
| Vũ Thị Tính | 19.031.951 | 9.198.000 |
| Các đối tượng khác | 90.843.552 | 242.828.990 |

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Chi nhánh Ninh Bình | 485.675.280 | 337.821.267 |
| Vũ Thị Kim | 237.000.000 | - |
| Đình Văn Từ | 53.955.000 | 7.800.000 |
| Nguyễn Thị Nguyệt | 33.000.000 | 59.300.000 |
| Phùng Văn Dương | 18.000.000 | - |
| Bùi Mạnh Hiếu | 17.953.000 | 30.000.000 |
| Nguyễn Thị Huyền Diệu | 17.000.000 | 17.000.000 |
| Các đối tượng khác | 108.767.280 | 223.721.267 |
| Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Đặt cọc mua hàng | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 184.700.506 | 162.264.285 |
| Tổng cộng | 5.060.338.230 | 3.971.500.533 |

2.4 Phải trả người bán

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Tư vấn XD Đô thị khu CN cao su Việt Nam | 1.242.335.972 | 1.242.335.972 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái | 1.227.777.270 | 3.325.555.270 |
| Công ty TNHH May GARNET Nam Định | 193.583.000 | - |
| Công ty TNHH Găng Tay Sun Myung | 192.911.120 | 81.872.720 |
| Công ty TNHH Một thành viên Huyền Đức | 122.679.459 | 204.527.669 |
| Công ty TNHH MTV thương mại dịch vụ Triều Giang | 107.000.179 | - |
| Ủy ban nhân dân xã Yên Thành | - | 8.872.536.318 |
| Công ty TNHH Tân Thanh Sơn | - | 2.842.305.126 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18 - Licogi 18 | - | 1.903.382.600 |
| Công ty TNHH Xây dựng kiến trúc Phong Thủy | - | 241.567.050 |
| Công ty TNHH Hàng Tin | - | 208.138.097 |
| Công ty TNHH Deloitte Việt nam | - | 191.290.525 |
| Công ty Cổ phần tư vấn XD và TM Hoàng Hà | - | 112.853.999 |
| Các đối tượng khác | 800.924.477 | 865.480.471 |
| Tổng cộng | 3.887.211.477 | 20.091.845.817 |

2.5 Người mua trả tiền trước

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|---------------|------------|
| | VND | VND |
| Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long | 9.895.363.240 | - |
| Đoàn Đức Thành | 313.500.000 | - |
| Phạm Viết Muôn | 313.500.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Phú Hà | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Nguyễn Mạnh Hải | 45.980.000 | - |

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2012***(tiếp theo)*

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Nam Sơn | - | 209.999.430 |
| Các đối tượng khác | 144.739.798 | 131.087.934 |
| Tổng cộng | 10.768.083.038 | 396.087.364 |
| 2.6 Doanh thu chưa thực hiện | | |
| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
| | VND | VND |
| Doanh thu bán thẻ Golf | 78.360.773.856 | 46.820.341.486 |
| Tổng cộng | 78.360.773.856 | 46.820.341.486 |
| 2.7 Chi phí bán hàng | | |
| | Năm 2012 | Năm 2011 |
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 1.003.096.978 | 2.489.742.957 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 459.016.296 | 459.016.296 |
| Hoa hồng bán hàng | 230.654.698 | - |
| Chi phí bằng tiền khác | 318.158.712 | 652.847.857 |
| Tổng cộng | 2.010.926.684 | 3.601.607.110 |
| 2.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| | Năm 2012 | Năm 2011 |
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 5.995.449.997 | 480.566.667 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 78.429.390 | 2.587.879 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 746.874.180 | 465.941.666 |
| Thuế, phí và lệ phí | 72.670.024 | 31.699.300 |
| Chi phí dự phòng | 20.914.350 | 2.898.240.093 |
| Hoàn nhập dự phòng | (1.343.734.484) | - |
| Lợi thế thương mại | 4.441.666.667 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.060.805.114 | 189.433.994 |
| Chi phí khác bằng tiền | 5.801.016.225 | 8.513.958.367 |
| Tổng cộng | 17.874.091.463 | 12.582.427.966 |
| 2.9 Thu nhập khác | | |
| | Năm 2012 | Năm 2011 |
| | VND | VND |
| Thu từ cho thuê máy móc, phương tiện vận tải | - | 958.452.581 |
| Xử lý chênh lệch công nợ | 12.062.798 | - |
| Phí chuyển nhượng thẻ Golf của khách | 6.300.000 | - |
| Thu tiền bồi thường của khách | 1.000.000 | - |
| Thu nhập khác | 123.829 | - |
| Tổng cộng | 19.486.627 | 958.452.581 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

(tiếp theo)

2.10 Chi phí khác

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|
| | VND | VND |
| Chi phí tài trợ học tập cho nhân viên | 136.000.000 | - |
| Xử lý chênh lệch công nợ | 66.431.931 | - |
| Chi phí khác | 126.755 | 82.699 |
| Tổng cộng | 202.558.686 | 82.699 |

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Kreston ACA Việt Nam.

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

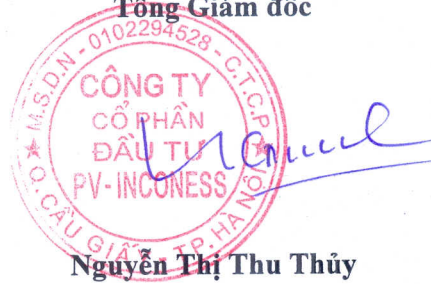
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Phụ trách kế toán



Phạm Thị Lan Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thủy