



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



Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sóng Đà
Số 165, đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy - Hà Nội
ĐT: 04. 62 670 491/492/493 Fax: 04.62 670 494
Website: www.vae.com.vn

Chi nhánh: Số 15/4 Nguyễn Huy Tưởng
Phường 6, quận Bình Thạnh - TP. Hồ Chí Minh
ĐT: 08. 6294 1117/6252 1818 Fax: 08. 6294 1119



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính 2013



HÀ NỘI, THÁNG 02 NĂM 2014



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

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

Tel: (84-3) 03 776 460

Fax: (84-3) 03 773 645

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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 - 35

1012
CỔ
RÁCH
IỂM TI
VI
ĐẦU G

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 2013.

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 doanh nghiệp số 0102294528, chứng nhận lần đầu ngày 15/06/2007, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 8 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 26/12/2013 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **691.236.000.000 VND** (Sáu trăm chín mươi một tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn./.)

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Hoạt động của các cơ sở thể thao, chi tiết:
 - + Hoạt động của các cơ sở tổ chức các sự kiện thể thao trong nhà hoặc ngoài trời; Sân Golf;
 - + Dịch vụ sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế;
- Xây dựng các công trình công ích;
- Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than non; Khai thác dầu thô; Khai thác khí đốt tự nhiên; Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết:
 - + Xây dựng đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
 - + Xây dựng các công trình công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống điện; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ thực phẩm);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Khai thác quặng sắt;
- Xây dựng nhà các loại; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi, điều hòa không khí; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn đồ uống, chi tiết:
 - + Bán buôn đồ uống có cồn;
 - + Bán buôn đồ uống không có cồn;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, chi tiết:
 - + Bán buôn than đá và nhiên liệu rắn khác; Bán buôn dầu thô;
 - + Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
 - + Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết:
 - + Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng;
 - + Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Hoạt động của các đại lý bán vé máy bay;

322

NG
NHẬN
KINH
V
Ệ T

4y



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết:
 - + Khách sạn;
 - + Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội nghị, đám cưới,...);
- Cho thuê xe có động cơ; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Điều hành tua du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, chi tiết: Tổ chức, xúc tiến và quản lý các sự kiện, như kinh doanh hoặc triển lãm, giới thiệu, hội nghị, có hoặc không có quản lý và cung cấp nhân viên đảm nhận những vấn đề tổ chức (hội nghị, hội thảo);
- Trồng trọt và chăn nuôi hỗn hợp; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động tư vấn quản lý, chi tiết: Tư vấn quản lý, quản lý doanh nghiệp (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán); Quảng cáo;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm, chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn và cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;

(Đối với các ngành nghề có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

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 2013 và đến ngày lập Báo cáo tài chính, gồm:

Hội đồng quản trị

- Ông Nguyễn Văn Du
- Ông Dương Mạnh Hải
- Ông Phạm Huy Hùng
- Ông Đỗ Quang
- Ông Nguyễn Anh Tuấn
- Ông Nguyễn Thành Trung
- Ông Nguyễn Văn Bình

Chức vụ

- Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 28/3/2013)
- Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 28/3/2013)
- Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/3/2013)
- Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/3/2013)
- Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/3/2013)
- Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/3/2013)
- Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/3/2013)

8-C
TY
HỮU
ĐÌNH
IAN
TP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- | | |
|-----------------------|--|
| - Ông Hoàng Chí Bằng | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/3/2013) |
| - Ông Đỗ Văn Vệ | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/3/2013) |
| - Ông Bùi Mạnh Hiếu | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/3/2013) |
| - Ông Nguyễn Văn Nhân | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/3/2013) |
| - Ông Lê Văn Hiền | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/3/2013) |

Ban Giám đốc

- Ông Nguyễn Văn Bình
- Ông Đào Phong Trúc Đại
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy
- Ông Nguyễn Minh Sơn
- Ông Hoàng Mạnh Hùng
- Ông Nguyễn Văn Long
- Ông Nguyễn Mạnh Đức

Chức vụ

- Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 12/3/2013 và miễn nhiệm ngày 01/9/2013)
- Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 08/8/2013)
- Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/4/2013)
- Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/4/2013 và miễn nhiệm ngày 01/9/2013)
- Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/4/2013 và miễn nhiệm ngày 10/6/2013)
- Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10/01/2013)
- Phó Tổng giám đốc (Chấm dứt hợp đồng lao động tháng 3/2013)
- Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Ninh Bình (Miễn nhiệm ngày 15/3/2013)

Địa chỉ: Thôn 4B, xã Đông Sơn, thị xã Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Tel: (84-3) 03 776 460

Fax: (84-3) 03 773 645

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2013 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện phát sinh sau ngày khóa 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 2013.

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 31/12/2013 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2013 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;



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

- 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.

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



Đào Phong Trúc Đại

Phó Tổng giám đốc

(Giấy ủy quyền số 11/2013/UQ-HĐQT ngày 30/08/2013)

Ninh Bình, ngày 18 tháng 01 năm 2014



Số: 74 -14/BC-BKTTTC/VAE

Hà Nội, ngày 8 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess, được lập ngày 16 tháng 01 năm 2014, từ trang 08 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như đã thuyết minh tại mục IV.3.1 Nguyên giá tài sản cố định là Sân Golf 18 lỗ hồ Yên Thắng thuộc Dự án sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng được tạm ghi nhận trong năm 2012 nhưng giá trị tài sản ghi nhận chưa bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí công cụ dụng cụ, chi phí tư vấn, chi phí tiền lương, chi phí giải phóng mặt bằng. 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. Điều này là chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Việc ghi nhận như trên dẫn đến việc chúng tôi phải đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính niên độ đó. Năm 2013, các vấn đề nêu trên vẫn chưa được công ty xử lý nên sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2013 của công ty.
- Đến thời điểm phát hành báo cáo chúng tôi chưa thu hồi được thư xác nhận số dư công nợ phải thu, phải trả. Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục kiểm toán thay thế, tuy nhiên các thủ tục kiểm toán này



không cung cấp được cho chúng tôi các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp về số dư công nợ nêu trên tại ngày 31/12/2013.

- Tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa được cung cấp báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái mà công ty đầu tư vốn nên chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán khác để xác định có cần thiết phải lập dự phòng hoặc lượng hóa khoản dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đối với khoản đầu tư nêu trên được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” đến các dữ liệu tương ứng, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2013-034-1

Ngô Đức Hưng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1786-2013-034-1

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



Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	31/12/2013	01/01/2013
A. Tài sản ngắn hạn	100		51.942.723.787	85.477.439.529
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		770.656.954	30.261.842.349
1. Tiền	111	V.1	770.656.954	30.261.842.349
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		44.379.614.637	40.287.795.680
1. Phải thu của khách hàng	131	VIII.2.1	1.064.926.309	463.743.804
2. Trả trước cho người bán	132	VIII.2.2	38.968.324.622	40.742.955.387
5. Các khoản phải thu khác	135	V.2	7.162.766.869	656.516.448
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(2.816.403.163)	(1.575.419.959)
IV. Hàng tồn kho	140		5.507.320.578	6.810.135.456
1. Hàng tồn kho	141	V.3	5.507.320.578	6.810.135.456
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.285.131.618	8.117.666.044
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		134.365.717	132.475.509
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.499.636	2.924.852.305
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.2.3	1.130.266.265	5.060.338.230
B. Tài sản dài hạn	200		691.910.118.111	688.169.221.762
(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		606.316.464.005	597.332.020.098
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6	107.097.265.594	115.821.562.481
- Nguyên giá	222		153.742.016.157	152.989.429.451
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.644.750.563)	(37.167.866.970)
3. TSCĐ vô hình	227	V.5	364.100.003	478.623.632
- Nguyên giá	228		597.722.270	607.722.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(233.622.267)	(129.098.638)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7	498.855.098.408	481.031.833.985
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	4.308.377.362
1. Đầu tư vào Công ty con	251		200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		4.800.000.000	4.800.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(691.622.638)	(691.622.638)
V. Tài sản dài hạn khác	260		45.967.477.398	47.340.889.956
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	45.967.477.398	47.340.889.956
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		743.852.841.898	773.646.661.291

(Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

B.C.
TY
HỮU
BINH
NAM
TP.

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	31/12/2013	01/01/2013
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	300		107.105.377.011	507.807.959.884
I. Nợ ngắn hạn	310		21.048.727.317	429.447.186.028
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	3.180.669.870	29.163.800.000
2. Phải trả người bán	312	VII.2.4	2.548.939.310	3.887.211.477
3. Người mua trả tiền trước	313	VII.2.5	318.153.051	10.768.083.038
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	1.811.273.030	6.017.678.056
5. Phải trả người lao động	315		3.677.716.432	3.065.291.615
6. Chi phí phải trả	316	V.13	84.680.000	6.971.125.002
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	V.14	9.427.295.624	369.573.996.840
II. Nợ dài hạn	330		86.056.649.694	78.360.773.856
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	VII.2.6	86.056.649.694	78.360.773.856
B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)	400		636.747.464.887	265.838.701.407
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	636.747.464.887	265.838.701.407
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		691.236.000.000	305.041.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(54.488.535.113)	(39.202.298.593)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		743.852.841.898	773.646.661.291

Ninh Bình, ngày 16 tháng 01 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập

Phạm Thị Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Huy

Phó Tổng giám đốc



Đào Phong Trúc Đại



(Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	31/12/2013	01/01/2013
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
EUR		4.473,56	4.486,13
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Ninh Bình, ngày 16 tháng 01 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập

Phạm Thị Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Huy

Phó Tổng giám đốc



Đào Phong Trúc Đại

102221

ÔNG T
NHIỆM H
DÀN VÀ T
IỆT N.

144 -

(Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.16	37.001.275.071	24.755.697.045
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		37.001.275.071	24.755.697.045
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.17	37.298.759.484	20.082.525.650
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(297.484.413)	4.673.171.395
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.18	408.561.752	65.752.703
7. Chi phí tài chính	22	VI.19	1.017.444.754	1.517.266.191
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.017.444.754	1.314.113.191
8. Chi phí bán hàng	24	VIII.2.7	2.734.309.209	2.010.926.684
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.2.8	11.626.960.561	17.874.091.463
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(15.267.637.185)	(16.663.360.240)
11. Thu nhập khác	31	VIII.2.9	357.527.798	19.486.627
12. Chi phí khác	32	VIII.2.10	376.127.133	202.558.686
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(18.599.335)	(183.072.059)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(15.286.236.520)	(16.846.432.299)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.20	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(15.286.236.520)	(16.846.432.299)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		VI.22	(491)	(552)

Ninh Bình, ngày 16 tháng 01 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập



Phạm Thị Mai

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy

Tổng Giám đốc



Đào Phong Trúc Đại

(Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2013

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	Năm 2013	Năm 2012
I	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		(15.286.236.520)	(16.846.432.299)
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
	- Khấu hao TSCĐ	02		10.539.144.068	10.368.444.281
	- Các khoản dự phòng	03		1.240.983.204	1.122.820.134
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(987.177.336)	(65.752.703)
	- Chi phí lãi vay	06		1.017.444.754	1.314.113.191
3.	Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(3.475.841.830)	(4.106.807.396)
	- Tăng/giảm các khoản phải thu	09		5.371.757.473	(3.657.446.877)
	- Tăng/giảm hàng tồn kho	10		1.302.814.878	(879.222.777)
	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(5.566.348.566)	392.013.860.580
	- Tăng/giảm chi phí trả trước	12		1.371.522.350	(2.796.745.961)
	- Tiền lãi vay đã trả	13		(5.387.612.866)	(54.696.200.817)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.383.708.561)	325.877.436.752
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		(18.454.478.689)	(15.463.476.177)
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		29.440.490	65.752.703
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(18.425.038.199)	(14.847.723.474)
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		21.195.000.000	-
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		14.663.121.365	2.000.000.000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(40.540.560.000)	(287.503.260.940)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.682.438.635)	(286.003.260.940)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(29.491.185.395)	25.026.452.338
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.01	30.261.842.349	5.235.390.011
	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	770.656.954	30.261.842.349

Ninh Bình, ngày 16 tháng 01 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập

Phạm Thị Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Huy



Đào Phong Trúc Đại

(Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess (sau đây gọi tắt là "Công ty") tên viết tắt là PV-INCONESS., CORP được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294528, chứng nhận lần đầu ngày 15/06/2007, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 8 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 26/12/2013 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **691.236.000.000 VND** (Sáu trăm chín mươi một tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn./.)

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động của các cơ sở thể thao, chi tiết:
 - + Hoạt động của các cơ sở tổ chức các sự kiện thể thao trong nhà hoặc ngoài trời;
 - + Sân Golf; Dịch vụ sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế;
- Xây dựng các công trình công ích;
- Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than non; Khai thác dầu thô; Khai thác khí đốt tự nhiên; Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết:
 - + Xây dựng đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
 - + Xây dựng các công trình công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống điện; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ thực phẩm);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Khai thác quặng sắt;
- Xây dựng nhà các loại; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi, điều hòa không khí; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn đồ uống, chi tiết:
 - + Bán buôn đồ uống có cồn;
 - + Bán buôn đồ uống không có cồn;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, chi tiết:
 - + Bán buôn than đá và nhiên liệu rắn khác; Bán buôn dầu thô;
 - + Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
 - + Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết:
 - + Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng;
 - + Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;

2022
ÔNG
NHỊỆT
TOÁN V
IỆT
GIẤY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Hoạt động của các đại lý bán vé máy bay;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; Bốc xếp hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết:
 - + Khách sạn;
 - + Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội nghị, đám cưới,...);
- Cho thuê xe có động cơ; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Điều hành tua du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, chi tiết: Tổ chức, xúc tiến và quản lý các sự kiện, như kinh doanh hoặc triển lãm, giới thiệu, hội nghị, có hoặc không có quản lý và cung cấp nhân viên đảm nhận những vấn đề tổ chức (hội nghị, hội thảo);
- Trồng trọt và chăn nuôi hỗn hợp; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động tư vấn quản lý, chi tiết: Tư vấn quản lý, quản lý doanh nghiệp (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán); Quảng cáo;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm, chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (Không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn và cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;

(Đối với các ngành nghề có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp cho kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2013 thì kế hoạch doanh thu của công ty trong năm 2013 là 37,530 tỷ đồng và lỗ ước tính là 6,115 tỷ đồng. Theo Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 thì doanh thu của công ty là 37,001 tỷ (đạt 98,59% kế hoạch) nhưng do một số chi phí của công ty tăng hơn so với năm 2012 như chi phí dự phòng phải thu khó đòi tăng 1,2 tỷ đồng; chi phí tiền lương tăng 9,2 tỷ đồng và một số khoản chi phí khác dẫn đến khoản lỗ thực tế vượt quá lỗ ước tính là 9,171 tỷ đồng.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2013***(tiếp theo)***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 doanh nghiệp 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 31/12/2013 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.

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.

Tại ngày 31/12/2013, công ty không có hàng tồn kho phải trích lập dự phòng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ**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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013
(tiếp theo)

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 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 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 tài sản cố định đó và chưa bao gồm các khoản chi phí chung (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. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản cố 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 số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 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

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 bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp.

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 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013
(tiếp theo)

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.

Tại ngày 31/12/2013 công ty chưa có báo cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái, do đó công ty chưa thực hiện đánh giá khoản đầu tư này. 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, khế ước vay, phiếu thu và chứng từ ngân hàng.

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính.

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 năm là chi phí công cụ dụng cụ, lợi thế thương mại và chi phí hoa hồng bán thẻ.

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.

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lỗ lũy kế từ hoạt động của doanh nghiệp.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ sân golf được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hóa đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác.

Doanh thu bán hàng hóa được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu được và sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao hàng hóa cho khách hàng, phát hành hóa đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác.

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

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu từ hoạt động bán thẻ Golf có thời hạn 35, thẻ Golf có thời hạn 2 năm được khách hàng trả trước cho nhiều kỳ kế toán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013
(tiếp theo)

11. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

11.1. Ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng, hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn mua hàng của bên mua.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

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.

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

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.

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 năm.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận căn cứ vào số lượng và giá trị hàng bán ra trong kỳ và phù hợp với doanh thu đã ghi nhận.

2226

IG T
EM HI
I VÀ D
T N/

Y. T

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

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

1. Tiền

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	192.673.419	896.658.427
Tiền gửi ngân hàng	552.677.285	29.308.929.482
Tiền gửi ngân hàng VND	422.715.893	29.181.395.911
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương	2.189.328	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
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Tiết kiệm BĐ	-	47.038.479
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	17.893.188
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN ĐBP - PGD Đặng Văn Ngữ	-	3.394.923
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tam Điệp	56.973.713	3.159.300
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Sở giao dịch	-	3.142.325
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà	-	1.970.943
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Tam Điệp	-	1.890.568
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	1.058.100
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình	266.485.301	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	97.067.551	-
Tiền gửi ngân hàng USD	-	10.391.078
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	4.187.612
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà	-	3.760.468
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Tiết kiệm bưu điện	-	2.442.998
Tiền gửi ngân hàng EUR	129.961.392	117.142.493
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	117.142.493
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình	129.961.392	-
Tiền đang chuyển	25.306.250	56.254.440
Tổng cộng	770.656.954	30.261.842.349

2. Các khoản phải thu khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vũ Thị Chuyên (i)	3.870.135.000	-
Dương Mạnh Hải (ii)	2.757.779.500	-
Nguyễn Minh Đức	23.949.400	-
Phạm Hồng Chiến	17.879.299	-
Công ty TNHH Phát triển Vật nuôi và Cây trồng Đồng Thái	364.240.210	363.240.210
Bảo hiểm xã hội	8.291.960	46.784.215
Chu Thị Oanh	-	51.041.900
Bảo hiểm y tế	-	55.630.633
Công ty TNHH Một thành viên Gold đất mẹ	27.514.700	24.514.700
Các đối tượng khác	92.976.800	115.304.790
Ban quản lý dự án thủy lợi Tỉnh Ninh Bình	42.368.000	42.368.000
Văn phòng luật sư Thái Dương	41.040.000	41.040.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái	-	27.396.790
Công ty Cổ phần Đầu tư JAMAHA	4.500.000	4.500.000
Nguyễn Hòa Khác	5.068.800	-
Tổng cộng	7.162.766.869	656.516.448

(i) Phải thu 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. Tuy nhiên đến nay đã quá hạn nhưng Bà Vũ Thị Chuyện vẫn chưa thanh toán.

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

3. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.369.636.318	5.159.662.366
Công cụ, dụng cụ	1.137.684.260	1.650.473.090
Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho	5.507.320.578	6.810.135.456

4. Các khoản phải thu dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vũ Thị Chuyện	-	3.870.135.000
Tổng cộng	-	3.870.135.000

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 01/01/2013	607.722.270	607.722.270
- Giảm khác (i)	(10.000.000)	(10.000.000)
- Số dư ngày 31/12/2013	597.722.270	597.722.270
Giá trị hao mòn lũy kế		
- Số dư ngày 01/01/2013	129.098.638	129.098.638
- Khấu hao trong năm	112.211.130	112.211.130
- Giảm khác (i)	(7.687.501)	(7.687.501)
- Số dư ngày 31/12/2013	233.622.267	233.622.267
Giá trị còn lại		
- Tại ngày 01/01/2013	478.623.632	478.623.632
- Tại ngày 31/12/2013	364.100.003	364.100.003

(i) Giảm khác là những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND được phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

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

Tel: (84-3) 03 776 460

Fax: (84-3) 03 773 645

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho năm tài chính 2013

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(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 01/01/2013	99.691.579.493	33.859.585.929	17.366.944.143	1.084.363.695	986.956.191	152.989.429.451
- Mua trong năm	38.239.000	168.590.000	2.353.467.849	-	30.420.000	2.590.716.849
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (i)	(81.632.615)	(838.745.071)	(149.452.523)	(424.436.253)	(343.863.681)	(1.838.130.143)
- Số dư ngày 31/12/2013	99.648.185.878	33.189.430.858	19.570.959.469	659.927.442	673.512.510	153.742.016.157
Giá trị hao mòn lũy kế						
- Số dư ngày 01/01/2013	15.697.039.084	13.176.669.940	7.121.902.348	738.968.483	433.287.115	37.167.866.970
- Khấu hao trong năm	5.340.906.232	3.233.035.689	1.597.774.746	137.877.808	117.338.463	10.426.932.938
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (i)	(26.382.178)	(359.262.199)	(62.231.934)	(296.044.931)	(206.128.103)	(950.049.345)
- Số dư ngày 31/12/2013	21.011.563.138	16.050.443.430	8.657.445.160	580.801.360	344.497.475	46.644.750.563
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 01/01/2013	83.994.540.409	20.682.915.989	10.245.041.795	345.395.212	553.669.076	115.821.562.481
- Tại ngày 31/12/2013	78.636.622.740	17.138.987.428	10.913.514.309	79.126.082	329.015.035	107.097.265.594

(i) Giảm khác là những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND được phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.445.172.970 VND.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng	368.014.984.435	366.177.958.724
Khu biệt thự 12 ha	48.122.046.949	49.824.492.420
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng (giai đoạn 2)	40.892.588.309	40.511.787.005
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái	37.590.843.287	20.981.580.408
Công trình Trụ sở Nhà C	4.234.635.428	3.536.015.428
Tổng cộng	498.855.098.408	481.031.833.985

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2013	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2013
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

	31/12/2013		01/01/2013	
	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		200.000.000
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		4.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái	48,00%	4.800.000.000	48,00%	4.800.000.000
c - Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		691.622.638		691.622.638
Công ty TNHH XNK& KDTM Khánh Dương		200.000.000		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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Lợi thế thương mại (i)	37.583.333.334	39.291.666.667

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Chi phí trả trước dài hạn khác (ii)	7.149.789.454	7.380.427.839
Chi phí bảng biểu quảng cáo tầm lớn	-	7.260.000
Công cụ dụng cụ	1.234.354.610	661.535.450
Tổng cộng	45.967.477.398	47.340.889.956

(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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức kinh tế	3.080.669.870	21.915.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT - Chi nhánh Hồng Hà	-	21.915.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình (a)	2.580.669.870	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Đồng Thái (b)	500.000.000	-
Vay ngắn hạn cá nhân	100.000.000	7.248.800.000
Dương Thị Bạch Tuyết (c)	100.000.000	2.500.000.000
Trịnh Thị Oanh (d)	-	3.248.800.000
Trịnh Văn Thủy (e)	-	1.500.000.000
Tổng cộng	3.180.669.870	29.163.800.000

(a) Vay ngắn hạn NHTMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình theo Hợp đồng tín dụng số 13-59-02/2013-HĐTD/NHCT400-PVIN ngày 23/12/2013. Khoản tiền vay 2.580.669.870 VND. Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 01 lần/tháng. Thời hạn cho vay các khoản nợ là 12 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích sử dụng: thanh toán tiền thi công một số hạng mục sân Golf Hoàng Gia

(b) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương Mại Đồng Thái theo Công văn số 124/2013/CV-PVIN ngày 17/12/2013 và Hợp đồng vay tiền số 49/13/HĐVT ngày 24/12/2013 thì tổng số tiền vay là 500.000.000 VND. Thời hạn vay: từ ngày 24/12/2013 đến ngày 20/01/2014, không tính lãi suất tiền vay. Mục đích trả tiền nhà thầu giai đoạn 1.

(c) Vay ngắn hạn Bà Dương Thị Bạch Tuyết 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.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2013
Thuế GTGT	2.216.868.169	5.245.204.397	6.852.556.389	609.516.177
Thuế TTĐB	3.016.654.309	7.850.175.361	9.840.783.320	1.026.046.350
Thuế thu nhập cá nhân	784.155.578	295.380.375	903.825.450	175.710.503
Thuế nhà đất, tiền thuê	-	87.974.404	87.974.404	-

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.017.678.056			1.811.273.030

13. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	84.680.000	6.971.125.002
Lãi vay phải trả Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh Hồng Hà	-	6.796.085.003
Lãi vay phải trả cá nhân	84.680.000	175.039.999
Tổng cộng	84.680.000	6.971.125.002

14. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	143.494.859
Kinh phí công đoàn	21.618.010	26.558.306
Bảo hiểm thất nghiệp	-	171.611
Phải trả phải nộp khác	9.149.605.000	369.403.772.064
<i>Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</i>	-	365.000.000.000
<i>Công ty TNHH Haprap</i>	500.000.000	500.000.000
<i>Trịnh Thị Oanh (a)</i>	3.248.800.000	-
<i>Trịnh Văn Thủy (b)</i>	1.500.000.000	-
<i>Đỗ Trọng Hưng (c)</i>	3.900.000.000	3.900.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	805.000	3.772.064
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái</i>	805.000	805.000
<i>Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện yên mô - (QĐ166)</i>	-	7.283.147
<i>Phải trả khác</i>	-	163.300
<i>Nguyễn Hòa Khác</i>	-	(5.068.800)
<i>Nguyễn Thị Mỹ Linh</i>	-	(211.200)
<i>Khách lẻ</i>	-	757.000
Tổng cộng	9.427.295.624	369.573.996.840

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

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

Tel: (84-3) 03 776 460

Fax: (84-3) 03 773 645

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính 2013

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu**15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	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 01/01/2012	Số dư ngày 31/12/2012				
Tăng vốn trong kỳ trước	305.041.000.000	305.041.000.000	500.000.000	1.077.485	(13.059.049.636)	292.483.027.849
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	(500.000.000)	(1.077.485)	-	(501.077.485)
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(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	305.041.000.000	-	-	(39.202.298.593)	265.838.701.407
Tăng vốn trong năm	386.195.000.000	386.195.000.000	-	-	-	386.195.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	17.937.622	-	17.937.622
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(15.286.236.520)	(15.286.236.520)
Giảm khác	-	-	-	(17.937.622)	-	(17.937.622)
Số dư ngày 31/12/2013	691.236.000.000	691.236.000.000	-	-	(54.488.535.113)	636.747.464.887

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

15.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí	5.001.490.000	18.330.590.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 12	3.753.500.000	3.753.500.000
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Viettinbank	630.424.430.000	244.229.430.000
Công đoàn Vietinbank	23.320.080.000	-
Các cổ đông khác	28.736.500.000	38.727.480.000
Tổng cộng	691.236.000.000	305.041.000.000

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

	Năm 2013	Năm 2012
	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	386.195.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	691.236.000.000	305.041.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

15.4 Cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	69.123.600	30.504.100
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng:	69.123.600	30.504.100
<i>Cổ phiếu phổ thông:</i>	<i>69.123.600</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:	69.123.600	30.504.100
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>69.123.600</i>	<i>30.504.100</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**16. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	683.915.944	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.317.359.127	24.755.697.045
Tổng cộng	37.001.275.071	24.755.697.045

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

17. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn hàng hóa	808.115.986	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	36.490.643.498	20.082.525.650
Tổng cộng	37.298.759.484	20.082.525.650

18. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	29.440.490	65.752.703
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	371.066.135	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	8.055.127	-
Tổng cộng	408.561.752	65.752.703

19. Chi phí tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	1.017.444.754	1.314.113.191
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
Tổng cộng	1.017.444.754	1.517.266.191

20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp	37.767.364.621	24.840.936.375
Chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	53.053.601.141	41.687.368.674
Chi phí thực tế phát sinh	53.053.601.141	41.687.368.674
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	-	-

21. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên, vật liệu	7.447.152.527	4.701.475.646
Chi phí nhân công	21.102.499.444	11.891.396.368
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.539.144.068	10.368.444.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.740.639.833	2.067.093.749

01/2023
 CÔNG
 TỊCH NGHIỆP
 M TOÁN
 VIỆT
 GIẤY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Chi phí bằng tiền khác	10.402.373.803	9.549.241.192
Chi phí dự phòng	5.344.500	-
Tổng cộng	51.237.154.175	38.577.651.236

22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.286.236.520)	(16.846.432.299)
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	(15.286.236.520)	(16.846.432.299)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	31.138.941	30.504.100
Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(491)	(552)

23. 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	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	770.656.954	30.261.842.349
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.227.693.178	1.120.260.252
Tổng cộng	8.998.350.132	31.382.102.601
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.180.669.870	29.163.800.000
Phải trả người bán và phải trả khác	11.976.234.934	373.461.208.317
Chi phí phải trả	84.680.000	6.971.125.002
Tổng Cộng	15.241.584.804	409.596.133.319

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2013***(tiếp theo)*

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2013 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 31/12/2013 như

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	-	10.391.078
EURO (EUR)	-	-	129.961.392	117.142.493

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.

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 các công cụ cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2013***(tiếp theo)*

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

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	11.976.234.934	-	11.976.234.934
Chi phí phải trả	84.680.000	-	84.680.000
Các khoản vay	3.180.669.870	-	3.180.669.870
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	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

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.

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	770.656.954	-	770.656.954
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.227.693.178	-	8.227.693.178
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.261.842.349	-	30.261.842.349
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.120.260.252	-	1.120.260.252

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**24. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	365.000.000.000	-
Điều chỉnh giảm lãi suất khoản tiền vay ngắn hạn	105.691.485	-
	365.105.691.485	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

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

	Năm 2013
	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 2013 VND	Năm 2012 VND
Mua hàng		2.270.517.000	2.097.778.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	2.270.517.000	2.097.778.000
Vay		500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	500.000.000	-

1.3. Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu khác		-	27.396.790
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	-	27.396.790
Trả trước cho người bán		810.716.390	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	810.716.390	-
Vay ngắn hạn		500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	500.000.000	-
Phải trả người bán		-	1.227.777.270
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	-	1.227.777.270
Phải trả khác		-	365.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng TMCP Công thương		-	365.000.000.000

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	234.173.000	-
Công ty CP Thông tin và Giải trí Việt Nam - CNE	-	106.442.500
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Trung Tâm thế	704.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI	59.410.089	8.877.989

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Nguyễn Đức Quang	10.080.000	-
Nguyễn Mạnh Cường	-	83.219.690
Các đối tượng khác	57.263.220	265.203.625
Tổng cộng	1.064.926.309	463.743.804

2.2 Trả trước cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng & Thương mại VN	17.051.296.160	17.051.296.160
Công ty CP xây dựng Thương mại Việt Nam	6.419.600.000	6.419.600.000
Công ty CP 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
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên Constrexim	1.650.600.000	1.650.600.000
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đồng Thái	810.716.390	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Mỹ Việt	720.879.800	680.879.800
Công ty TNHH Huy Hoàng	270.367.407	270.367.407
VP tư vấn và chuyên giao công nghệ XD trường ĐII kiến trúc Hà Nội	249.999.800	249.999.800
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
CN Công ty CP dịch vụ đường sắt khu vực 1 tại Hà Nội	135.833.703	135.833.703
Công ty TNHH Công nghệ Lạc Hồng	132.496.650	173.549.440
Công ty CP phát triển kiến trúc và xây dựng KINESIS	100.000.000	-
Doanh nghiệp Tư nhân Hoàng Tuấn Huyền	98.000.000	98.000.000
Công ty TNHH MTV điện lực Ninh Bình	90.494.910	-
Trung tâm Quan Trắc và ứng dụng phát triển công nghệ môi trường	81.711.000	81.711.000
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính	70.000.000	70.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn kỹ thuật xây dựng Tây Hồ	56.000.000	56.000.000
Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	50.000.000	45.000.000
Các đối tượng khác	170.542.812	2.950.332.087
Tổng cộng	38.968.324.622	40.742.955.387

2.3 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	537.728.747	4.575.637.724
Vũ Thị Kim	145.010.000	237.000.000
Vũ Văn Hợp	37.650.000	400.000
Nguyễn Thị Thu Thủy	-	992.600.000
Dương Mạnh Hải	-	2.757.779.500
Trịnh Thị Vân	34.000.000	-
Đình Văn Từ	25.400.000	53.955.000
Phan Văn Hiệu	25.000.000	-

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Nguyễn Minh Đức	-	23.949.400
Đình Thị Nga	22.816.000	-
Phùng Văn Dương	21.867.000	18.000.000
Phạm Hồng Chiến	-	17.879.299
Đình Văn Tiến	12.199.999	1.790.000
Bùi Văn Minh	12.000.000	10.000.000
Phùng Sỹ Hiệp	10.903.680	7.355.680
Phạm Văn Mừng	10.500.000	2.000.000
Nguyễn Đình Thảo	10.000.000	-
Nguyễn Quang Thành	10.000.000	-
Các đối tượng khác	160.382.068	452.928.845
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	292.537.518	184.700.506
Tổng cộng	1.130.266.265	5.060.338.230

2.4 Phải trả người bán

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Tư vấn xây dựng đô thị khu Công nghiệp cao su Việt Na	942.335.972	1.242.335.972
Công ty TNHH Găng Tay Sun Myung	393.013.520	192.911.120
Công Ty May TNHH GARNET Nam Định	365.025.300	193.583.000
Công ty TNHH Tân Thanh Sơn	86.185.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Huyền Đức	85.361.548	122.679.459
Cửa hàng Đình Thị Dung	82.579.980	56.873.500
Công ty TNHH Nhật Minh Thành	57.200.000	57.200.000
Công ty CP xuất nhập khẩu Đại Đoàn Kết	54.798.000	-
Công ty cổ phần sao mai TMC	51.590.700	51.590.700
Cửa Hàng Gia Vị Tâm An	49.142.100	-
Cửa hàng Bùi Thị Lộc	46.268.700	61.702.900
TT Quan trắc và phân tích Môi trường	42.337.000	-
Doanh Nghiệp Tư Nhân Đức Nguyên	37.615.437	-
Các đối tượng khác	255.486.053	1.908.334.826
Tổng cộng	2.548.939.310	3.887.211.477

2.5 Người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	9.895.363.240
Trịnh Văn Thế	110.000.000	-
Trần Xuân Hùng	110.000.000	-

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư thương mại & dịch vụ Phú Hà	55.000.000	55.000.000
Các đối tượng khác	43.153.051	817.719.798
Tổng cộng	318.153.051	10.768.083.038

2.6 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Doanh thu bán thẻ Golf	86.056.649.694	78.360.773.856
Tổng cộng	86.056.649.694	78.360.773.856

2.7 Chi phí bán hàng

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nhân viên	980.749.707	1.003.096.978
Chi phí vật liệu, bao bì	16.084.500	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	82.161.475	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	781.560.387	459.016.296
Hoa hồng bán hàng	172.979.149	230.654.698
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.525.217	-
Chi phí bằng tiền khác	529.248.774	318.158.712
Tổng cộng	2.734.309.209	2.010.926.684

2.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.874.074.475	5.995.449.997
Chi phí vật liệu bao bì	303.381.245	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	242.282.029	78.429.390
Chi phí khấu hao tài sản cố định	364.983.882	746.874.180
Thuế, phí và lệ phí	118.200.784	72.670.024
Chi phí dự phòng	1.246.327.704	20.914.350
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.343.734.484)
Lợi thế thương mại	1.708.333.333	4.441.666.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.383.110.649	2.060.805.114
Chi phí khác bằng tiền	2.386.266.460	5.801.016.225
Tổng cộng	11.626.960.561	17.874.091.463

2.9 Thu nhập khác

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Công nợ không phải trả và xử lý chênh lệch công nợ	227.690.464	12.062.798
Phí chuyển nhượng thẻ Golf của khách	-	6.300.000
Thu tiền bồi thường của khách	2.600.000	1.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

(tiếp theo)

Thu từ thanh lý tài sản	79.629.045	-
Thu nhập khác	47.608.289	123.829
Tổng cộng	357.527.798	19.486.627

2.10 Chi phí khác

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí tài trợ học tập cho nhân viên	-	136.000.000
Tiền phạt chậm nộp thuế	355.251.920	-
Xử lý chênh lệch công nợ	18.073.213	66.431.931
Chi phí khác	2.802.000	126.755
Tổng cộng	376.127.133	202.558.686

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Ninh Bình, ngày 16 tháng 01 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập



Phạm Thị Mai

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy

Tổng Giám đốc



Đào Phong Trúc Đại