

Số: 100-1 /CV-PVIN  
V/v: Công bố báo cáo tài chính  
quý 3 năm 2013

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2013

**Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước (Vụ Quản lý phát hành)**

- Căn cứ Luật chứng khoán ngày 29/6/2006;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 5/4/2012 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty cổ phần đầu tư PV-INCONESS, mã số doanh nghiệp: 0102294528 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/6/2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 26/7/2013, địa chỉ trụ sở chính tại: 226 phố Hoàng Ngân, tổ 28, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. (Theo nghị quyết ĐHĐCĐ số 70/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/9/2013, Công ty đã di chuyển trụ sở chính đến địa điểm mới: Thôn 4B, Xã Đông Sơn, Thị xã Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình kể từ ngày 10/10/2013. Hiện nay công ty đang làm việc với Cục thuế thành phố Hà Nội và Sở KHĐT tỉnh Ninh Bình để làm thủ tục thay đổi Đăng ký doanh nghiệp). Nội dung này Công ty đã công bố thông tin với UBCK Nhà nước tại công văn số 78-1/CV-PVIN ngày 23/9/2013 và gửi kèm theo các tài liệu liên quan.

Điện thoại: 0303.776460

Fax: 0303.773645

Email: [pvin@pv-inconess.com.vn](mailto:pvin@pv-inconess.com.vn)

Website: [www.pv-inconess.com.vn](http://www.pv-inconess.com.vn)

Công ty xin báo cáo và công bố thông tin về báo cáo tài chính quý 3 năm 2013.

Tài liệu gửi kèm theo:

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013.

Trân trọng cảm ơn! ✓

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu văn thư.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**



**Đào Phong Trúc Đại**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến ngày 30/09/2013

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2013

**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**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 36

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	30/09/2013	30/06/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>48.394.214.161</b>	<b>49.580.414.984</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>571.916.776</b>	<b>1.262.231.151</b>
1. Tiền	111	V.1	571.916.776	1.262.231.151
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>40.140.385.042</b>	<b>40.281.234.408</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	VII.2.1	125.291.466	236.359.283
2. Trả trước cho người bán	132	VII.2.2	38.180.942.258	38.255.475.651
5. Các khoản phải thu khác	135	V.2	3.409.571.277	3.364.819.433
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.575.419.959)	(1.575.419.959)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.589.428.877</b>	<b>6.282.566.955</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.3	6.589.428.877	6.282.566.955
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.092.483.466</b>	<b>1.754.382.470</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		172.484.150	221.769.463
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.499.636	377.764.241
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	VII.2.3	899.499.680	1.154.848.766
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>698.221.921.743</b>	<b>685.417.689.216</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.870.135.000</b>	<b>3.870.135.000</b>
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.4	3.870.135.000	3.870.135.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>608.043.261.184</b>	<b>595.370.432.173</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6	109.398.252.113	112.858.305.886
- Nguyên giá	222		153.445.761.987	155.283.892.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.047.509.874)	(42.425.586.244)
3. TSCĐ vô hình	227	V.5	391.986.119	422.184.734
- Nguyên giá	228		597.722.270	607.722.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(205.736.151)	(185.537.536)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7	498.253.022.952	482.089.941.553
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>35.317.799.346</b>	<b>35.317.799.346</b>
- Nguyên giá	241		35.317.799.346	35.317.799.346
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.9</b>	<b>4.308.377.362</b>	<b>4.308.377.362</b>
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
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(691.622.638)	(691.622.638)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>46.682.348.851</b>	<b>46.550.945.335</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	46.682.348.851	46.550.945.335
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>746.616.135.904</b>	<b>734.998.104.200</b>

(Các thuyết minh từ trang 06 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2013	30/06/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>493.898.866.092</b>	<b>480.265.918.692</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>43.019.447.784</b>	<b>36.305.926.220</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	21.374.360.000	5.748.800.000
2. Phải trả người bán	312	VII.2.4	4.690.696.085	4.782.215.336
3. Người mua trả tiền trước	313	VII.2.5	367.429.693	10.017.762.908
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	8.917.221.885	6.076.455.645
5. Phải trả người lao động	315		2.752.542.436	4.610.524.825
6. Chi phí phải trả	316	V.13	76.360.000	238.240.000
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	V.14	4.840.837.685	4.831.927.506
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>450.879.418.308</b>	<b>443.959.992.472</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333	VII.2.6	365.000.000.000	365.000.000.000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	VII.2.7	85.879.418.308	78.959.992.472
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>252.717.269.812</b>	<b>254.732.185.508</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>252.717.269.812</b>	<b>254.732.185.508</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		305.041.000.000	305.041.000.000
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(8.968.811)	
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(52.314.761.377)	(50.308.814.492)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>746.616.135.904</b>	<b>734.998.104.200</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Kế toán trưởng

Người lập



Nguyễn Quang Huy



Phạm Thị Mai



Phó Tổng Giám đốc

Đào Phong Trúc Đại

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày: 01/07/2013 đến ngày 30/09/2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/07/2013 đến 30/9/2013	Lũy kế 9 tháng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.16	9.040.248.301	25.880.802.058
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.17		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.18	9.040.248.301	25.880.802.058
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.19	8.737.335.791	28.108.504.840
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		302.912.510	-2.227.702.782
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20	16.908.631	27.284.332
7. Chi phí tài chính	22	VI.21	267.474.965	974.195.943
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			704.283.263
8. Chi phí bán hàng	24	VII.2.8	395.812.478	2.149.041.309
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VII.2.9	1.673.398.610	7.946.595.416
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		-2.016.864.912	-13.170.251.118
11. Thu nhập khác	31	VII.2.10	11.401.027	58.271.732
12. Chi phí khác	32	VII.2.11	483.000	483.398
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		10.918.027	57.788.334
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		-2.005.946.885	-13.112.462.784
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.22		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		-2.005.946.885	-13.112.462.784
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-66	-430

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2013  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Kế toán trưởng

Người lập

Nguyễn Quang Huy

Phạm Thị Mai

Phó Tổng Giám đốc  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
PV-INCONESS  
Đào Phong Trúc Đại

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/07/2013 đến ngày 30/09/2013	Lũy kế 9 tháng
<b>I</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	(2.005.946.885)	(13.112.462.784)
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
	- Khấu hao TSCĐ	02	1.642.122.245	6.956.280.417
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(8.968.811)	(8.968.811)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.027.877)
	- Chi phí lãi vay	06		704.283.263
3.	Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(372.793.451)	(5.469.895.792)
	- Tăng/giảm các khoản phải thu	09	705.675.650	7.164.814.450
	- Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(269.548.145)	258.020.356
	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả,	11	(1.930.725.195)	(29.164.646)
	- Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(133.531.980)	567.118.687
	- Tiền lãi vay đã trả	13	(161.880.000)	(6.894.765.002)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(438.120.000)	(438.120.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.600.923.119)	(4.841.991.947)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(14.314.951.256)	(17.667.521.503)
7.	Hiện thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		9.027.877
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(14.314.951.256)	(17.658.493.626)
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	16.225.560.000	16.225.560.000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(23.415.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	16.225.560.000	(7.189.440.000)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(690.314.375)	(29.689.925.573)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.262.231.151	30.261.842.349
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	571.916.776	571.916.776

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Kế toán trưởng

Người lập



Nguyễn Quang Huy



Phạm Thị Mai

Phó Tổng Giám đốc  
  
 Đào Phong Trúc Đại

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến ngày 30/09/2013**

**1. 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 7 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 ngày 26/7/2013 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**

- 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;



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

- + 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 níc;
  - + 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;
- 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);

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

- 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).

## II. KỶ 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.

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013 là báo cáo giữa niên độ.

### 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 cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/09/2013.

### 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

### *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 kỳ hoạt động 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 kỳ hoạt động số dư các khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ chưa 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 theo quy định tại Thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 về việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp.

### **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 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 về Hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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 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 &lt;năm&gt;</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 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 Hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

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.

*Loại tài sản cố định*

*Thời gian khấu hao <năm>*

- 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 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 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 Hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

#### 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 và đầu tư vào Công ty liên kết.

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.

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.

Số dư Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn là số dư dự phòng được trích lập tại thời điểm 31/12/2012 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, khế ước vay, phiếu thu và chứng từ ngân hàng.

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí 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.

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

Chi phí tra 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 the.

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.

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

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013**

(tiếp theo)

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, kế 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 cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động của Công ty.

Theo Điều lệ của Công ty, hàng năm sau khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, lập các quỹ dự trữ bắt buộc và thanh toán tất cả các khoản nợ đến hạn trả, lợi nhuận sẽ được phân bổ như sau:

- Trích 5% lãi ròng để lập quỹ dự trữ bắt buộc cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ;
- Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.
- Các quỹ khác sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định về việc trích lập và sử dụng theo đúng pháp luật, điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

### **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 ban 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 năm được khách hàng trả trước cho nhiều kỳ kế toán.

### **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 Hóa 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 Hóa 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. 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**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013**  
(tiếp theo)

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.

Giá vốn hàng hóa 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

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

**1. Tiền**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	303.891.714	773.823.812
Tiền gửi ngân hàng	254.785.562	343.692.339
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	<i>132.874.634</i>	<i>222.428.931</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương	2.182.628	2.175.949
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.156.793	2.918.654
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình	113.344.213	214.143.328
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ni Tam Điệp	3.191.000	3.191.000
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>		<i>5.397.213</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		5.397.213
<i>Tiền gửi ngân hàng EUR</i>	<i>121.910.928</i>	<i>115.866.195</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	121.910.928	115.866.195
<b>Các khoản tương đương tiền</b>		-
Tiền đang chuyển	13.239.500	144.715.000
Tiền đang chuyển VND	13.239.500	144.715.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>571.916.776</b>	<b>1.262.231.151</b>

**2. Các khoản phải thu khác**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển Vật nuôi và Cây trồng Đồng Thái	364.240.210	364.240.210
Bảo hiểm xã hội	139.010.993	64.672.402
Bảo hiểm y tế	5.721.064	35.307.831
Dương Mạnh Hải	2.757.779.500	2.757.779.500
Văn phòng luật sư Thái Dương	41.040.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái	27.396.790	
Công ty TNHH Một thành viên Golf đất mẹ	27.514.700	
Các đối tượng khác	46.868.020	142.819.490
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.409.571.277</b>	<b>3.364.819.433</b>

**3. Hàng tồn kho**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	5.054.403.710	4.864.207.499
Công cụ, dụng cụ	1.535.025.167	1.418.359.456
<b>Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>6.589.428.877</b>	<b>6.282.566.955</b>

**4. Phải thu dài hạn khác**

	30/09/2013	30/06/2013
--	------------	------------

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

	VND	VND
Vũ Thị Chuyền (i)	3.870.135.000	3.870.135.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.870.135.000</b>	<b>3.870.135.000</b>

(i) Phải thu của Bà Vũ Thị Chuyền 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 Chuyền 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	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
		Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>		
- Số dư ngày 01/07/2013	607.722.270	607.722.270
- Mua trong kỳ	-	-
- Giảm khác	10.000.000	10.000.000
- Số dư ngày 30/09/2013	597.722.270	597.722.270
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
- Số dư ngày 01/07/2013	185.537.536	185.537.536
- Khấu hao trong kỳ	20.198.615	20.198.615
- Số dư ngày 30/09/2013	205.736.151	205.736.151
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Tại ngày 30/06/2013	422.184.734	422.184.734
- Tại ngày 30/09/2013	391.986.119	391.986.119



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS**

Địa chỉ: Thôn 4 B, Xã Đông Sơn, TX Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình  
Tel: (84-4) 35 537 229 Fax: (84-4) 35 537 220

**BAO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013  
đến 30/09/2013

Mẫu số B09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH**

(tiếp theo)

**6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
- Số dư ngày 01/07/2013	99,729,818,493	34,028,175,929	19,424,157,822	1,084,363,695	1,017,376,191	155,283,892,130
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	81,632,615	838,745,071	149,452,523	424,436,253	343,863,681	1,838,130,143
- Chuyển sang BDS đầu tư	99,648,185,878	33,189,430,858	19,274,705,299	659,927,442	673,512,510	153,445,761,987
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Số dư ngày 30/09/2013	18,371,787,023	14,815,653,681	7,911,448,801	827,033,559	499,663,180	42,425,586,244
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
- Số dư ngày 01/07/2013	1,332,496,620	793,225,974	390,576,129	29,028,003	26,063,724	2,571,390,450
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	25,799,653	359,262,199	62,331,934	296,044,931	206,128,103	949,466,820
- Số dư ngày 30/09/2013	19,678,483,990	15,249,617,456	8,739,792,996	560,016,631	319,598,801	44,047,509,874
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày 01/07/2013	81,358,031,470	19,212,522,248	11,512,709,021	257,330,136	517,713,011	112,858,305,886
- Tại ngày 30/09/2013	79,969,701,988	17,939,813,402	11,034,912,303	99,910,811	353,913,709	109,398,252,113

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

**7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng	367.881.590.435	368.149.065.400
Khu biệt thự 12 ha	48.122.046.949	48.122.046.949
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng (giai đoạn 2)	40.511.787.005	40.511.787.005
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái	37.412.136.772	20.981.580.408
Công trình Trụ sở Nhà C	4.234.635.428	4.234.635.428
Chi phí sửa chữa Tài sản cố định	90.826.363	90.826.363
<b>Tổng cộng</b>	<b>498.253.022.952</b>	<b>482.089.941.553</b>

**8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	30/09/2013		Đơn vị tính: VND	
	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2013	
<b>Nguyên giá</b>	<b>35.317.799.346</b>	-	<b>35.317.799.346</b>	
Quyền sử dụng đất (i)	35.317.799.346	-	35.317.799.346	
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>35.317.799.346</b>	-	<b>35.317.799.346</b>	
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 m<sup>2</sup>)

**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/2013		30/06/2013	
	Tỷ lệ phần trăm (%) biểu quyết	Giá trị VND	Tỷ lệ phần trăm (%) biểu quyết	Giá trị VND
<b>a. Đầu tư vào công ty con</b>		<b>200.000.000</b>		<b>200.000.000</b>
Công ty TNHH XNK & TM Khánh Dương		-	0	-
	100,00%	200.000.000	100%	200.000.000
<b>b. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết</b>		<b>4.800.000.000</b>		<b>4.800.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và XD Đồng Thái	48,00%	4.800.000.000	0,48	4.800.000.000
<b>c. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>		<b>691.622.638</b>		<b>691.622.638</b>
Công ty TNHH XNK & TM Khánh Dương		200.000.000		200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và XD Đồng Thái		491.622.638		491.622.638

**10. Chi phí trả trước dài hạn**

30/09/2013	30/06/2013
VND	VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013**

(tiếp theo)

Lợi thế thương mại (i)	38.010.416.666	38.437.500.000
Chi phí trả trước dài hạn khác (ii)	7.207.448.690	7.265.108.406
Chi phí bảng biển quảng cáo tầm lớn		3.630.000
Thuê Văn phòng (226 Hoàng Ngân)		40.333.696
Công cụ dụng cụ	1.381.696.362	804.373.233
Chi phí thi công trụ sở văn phòng Hà Nội	82.787.133	
<b>Tổng cộng</b>	<b>46.682.348.851</b>	<b>46.550.945.335</b>

(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.

**II. Vay và nợ ngắn hạn**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>16.225.560.000</b>	
NHTMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình (e)	16.225.560.000	
<b>Vay ngắn hạn cá nhân</b>	<b>5.148.800.000</b>	<b>5.748.800.000</b>
Dương Thị Bạch Tuyết (a)	400.000.000	1.000.000.000
Trịnh Thị Oanh (b)	3.248.800.000	3.248.800.000
Trịnh Văn Thủy (c)	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.374.360.000</b>	<b>5.748.800.000</b>

(a) 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.

(b) 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.

(c) 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. Khoản vay không chịu lãi.

(e) Vay ngắn hạn NHTMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Đơn vị tính: VND			
	30/06/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	30/09/2013
Thuế GTGT	1.300.311.156	1.894.250.778	893.251.749	2.301.310.185
Thuế TTDB	3.888.592.751	2.976.732.894	1.029.022.746	5.836.302.899
Thuế thu nhập cá nhân	887.551.738	32.054.342	203.989.063	715.617.017
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	83.874.384	19.882.600	63.991.784
<b>Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>6.076.455.645</b>	<b>4.986.912.398</b>	<b>2.146.146.158</b>	<b>8.917.221.885</b>
13. Chi phí phải trả			30/09/2013	30/06/2013
			VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả			76.360.000	238.240.000
Lãi vay phải trả cá nhân			76.360.000	238.240.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>76.360.000</b>	<b>238.240.000</b>
14. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác			30/09/2013	30/06/2013
			VND	VND
Tài sản thừa chờ giải quyết			157.302.713	157.302.813
Kinh phí công đoàn			46.696.883	50.583.423
Bảo hiểm thất nghiệp			24.681.540	11.889.320
Phải trả phải nộp khác			4.612.156.549	4.612.151.950
- Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (t)			208.547.685	208.543.186
- Công ty TNHH Haprap			500.000.000	500.000.000
- Đỗ Trọng Hưng (t)			3.900.000.000	3.900.000.000
- Các chủ nợ khác			7.283.247	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đông Thái			805.000	805.000
- Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện Yên Mô - (QE166)			-	7.283.147
+ Phải trả khác			43.617	43.617
- Nguyễn Hòa Khởi			(5.068.800)	(5.068.800)
- Nguyễn Thị Mỹ Linh			(211.200)	(211.200)
- Khách lẻ			757.000	757.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>4.840.837.685</b>	<b>4.831.927.506</b>

(t) Khoản lãi 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/HDKD/VTBC-PVIN ngày 19/12/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Incomess - Chủ đầu tư (Bên A) và Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Vietinbank - Đối tác tham gia hợp tác đầu tư vốn (Bên B)

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

**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

Mẫu số B09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2013

(tiếp theo)

15.	Vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND						
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	TSCĐ hữu hình khác	Thiết bị khác	Tổng cộng
	<b>Số dư ngày 01/01/2013</b>	305.041.000,000	-	-	(39.202.298,593)	-	-	265.838.701,407
	Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
	Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-
	Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
	Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
	Lỗ trong kỳ	-	-	(11.106,515,899)	-	-	-	(11.106,515,899)
	Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Số dư ngày 30/06/2013</b>	305.041.000,000	-	-	(50.308,814,492)	-	-	254.732.185,508
	Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
	Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
	Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
	Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
	Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(2.005,947,185)	-	-	(2.005,947,185)
	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	(8.968,811)	-	-	-	(8.968,811)
	<b>Số dư ngày 30/09/2013</b>	305.041.000,000	-	(8.968,811)	(52.314,761,677)	-	-	252.717,269,512

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

### 15.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2013 VND	30/06/2013 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 (*)	244.229.430.000	244.229.430.000
Công đoàn Công ty TNHH MTV Vietinbank	20.982.080.000	
Các cổ đông khác	31.074.500.000	38.727.480.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>305.041.000.000</b>	<b>305.041.000.000</b>

(\*) Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Viettinbank đã mua lại phần vốn của các cổ đông khác và trở thành cổ đông lớn của Công ty với tỷ lệ sở hữu cổ phiếu là 80,06%, Công ty đang làm thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

	Từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	305.041.000.000	305.041.000.000
Vốn góp cuối năm	305.041.000.000	305.041.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

### 15.4 Cổ phiếu

	Từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013 Cổ phiếu	Từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành:	30.504.100	30.504.100
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng:	30.504.100	30.504.100
Cổ phiếu phổ thông:	30.504.100	30.504.100
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	30.504.100	30.504.100
Cổ phiếu phổ thông:	30.504.100	30.504.100

**Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng**

## 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

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013 VND	Lũy kế 9 tháng VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.311.626.391	3.714.781.351
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.728.621.910	22.166.020.707
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.040.248.301</b>	<b>25.880.802.058</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

18. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013 VND	Lũy kế 9 tháng VND
Doanh thu thuần bán hàng hóa	1.311.626.391	3.714.781.351
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.728.621.910	22.166.020.707
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.040.248.301</b>	<b>25.880.802.058</b>

19. Giá vốn hàng bán

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013 VND	Lũy kế 9 tháng VND
Giá vốn bán hàng hóa	1.390.385.337	4.383.513.577
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.346.950.454	23.724.991.263
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.737.335.791</b>	<b>28.108.504.840</b>

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013 VND	Lũy kế 9 tháng VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	16.908.631	25.936.508
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện		1.347.824
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.908.631</b>	<b>27.284.332</b>

21. Chi phí tài chính

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013 VND	Lũy kế 9 tháng VND
Chi phí lãi vay	267.474.965	971.758.228
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện		2.437.715
<b>Tổng cộng</b>	<b>267.474.965</b>	<b>974.195.943</b>

22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013 VND	Lũy kế 9 tháng VND
Doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp	9.068.557.959	25.966.358.122
Chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	11.074.504.844	39.078.820.906
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	-	-

23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013	Từ ngày 01/01 đến ngày 30/6/2013
	VND	
Chi phí nguyên, vật liệu	1.425.769.041	5.183.084.568
Chi phí nhân công	4.014.311.119	12.004.196.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.599.276.566	5.314.158.172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.177.888	1.279.861.785
Chi phí bằng tiền khác	2.914.970.230	3.548.502.346
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.074.504.844</b>	<b>27.329.803.224</b>

### 24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013	Từ ngày 01/01 đến ngày 30/6/2013
	VND	
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.005.946.885)	(13.112.462.784)
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi		-
Các khoản điều chỉnh tăng		-
Các khoản điều chỉnh giảm		-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.005.946.885)	(13.112.462.784)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	30.504.100	30.504.100
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(66)	(430)

### 5. 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 sở 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 góp 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 số	
	30/09/2013	30/06/2013
	VND	
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	571.916.776	1.262.231.151
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.534.862.743	3.601.178.716
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.106.779.519</b>	<b>4.863.409.867</b>

#### Công nợ tài chính



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

Các khoản vay	21.374.360.000	5.748.800.000
Phải trả người bán và phải trả khác	374.531.533.770	374.614.142.842
Chi phí phải trả	76.360.000	238.240.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>395.982.253.770</b>	<b>380.601.182.842</b>

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính****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 30/9/2013 như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	30/09/2013	01/06/2013	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	5.535.648	5.397.213
EURO (EUR)	-	-	126.111.849	115.866.195

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất trong 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.

**Quản lý rủi ro về giá hàng hóa**

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

**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.

**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. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(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 n

30/09/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	9.531.533.770	365.000.000.000	374.531.533.770
Chi phí phải trả	76.360.000	-	76.360.000
Các khoản vay	21.374.360.000	-	21.374.360.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.982.253.770</b>	<b>365.000.000.000</b>	<b>395.982.253.770</b>

### VII. Những thông tin khác

#### 1. Thông tin về các bên liên quan

##### 1.1. Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong kỳ

	Từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013	Từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013
	VND	VND
Lương	425.143.182	1.622.840.093
<b>Tổng cộng</b>	<b>425.143.182</b>	<b>1.622.840.093</b>

##### 1.2. Giao dịch các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	Từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013	Từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013
		VND	VND
<i>Mua hàng</i>		2.055.279.270	2.097.778.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	2.055.279.270	2.097.778.000

##### 1.3. Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	30/09/2013 VND	30/06/2013 VND
<i>Phải thu khác</i>		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
<i>Phải trả người bán</i>		2.055.279.270	2.055.279.270
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đồng Thái	Công ty liên kết	2.055.279.270	2.055.279.270
<i>Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác</i>		208.543.186	208.543.186
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng	Công ty mẹ	208.543.186	208.543.186

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

<i>Phải trả dài hạn khác</i>		365.000.000.000	365.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng	Công ty mẹ	365.000.000.000	365.000.000.000

**2. Những thông tin khác**

**2.1 Phải thu của khách hàng**

	30/09/2013	01/06/2013
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI	32.945.139	162.928.989
Đỗ Quốc Anh		10.080.000
Nguyễn Đức Quang	10.080.000	10.080.000
Tổng công ty Tài chính CP dầu khí Việt Nam	8.994.369	8.994.369
Các đối tượng khác	73.271.958	44.275.925
- Sở Công thương tỉnh Ninh Bình		8.275.000
+ Nguyễn Việt Sơn		6.300.000
- Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất dầu khí - CTCP	5.942.000	5.942.000
- Văn phòng UBND tỉnh Ninh Bình		5.638.467
- Nguyễn Chính		5.040.000
- Công ty cổ phần khách sạn Lam Kinh	2.941.000	2.941.000
- Mr Y.H Jang (Đoàn Hàn Quốc)	1.617.000	1.617.000
+ Khách của phòng kinh doanh	6.866.287	6.866.287
- Công ty TNHH Nomura Thanh Hoá	874.152	874.152
- Lương Đình Liêm(0239)		486.000
- Hoàng Mạnh Hùng		165.000
- Kim Young Moon	126.000	126.000
- Công ty cổ phần JAPFA COFFEE Việt Nam	3.000	3.000
- Công ty TNHH MTV Điện Lực Ninh Bình	920	920
- Công ty TNHH Megaton 2080 vina	500	500
- Công ty TNHH Mỹ Hạnh	400	400
- Công ty cổ phần Xuân Thành Group	198	198
- Khách hàng lẻ	7.136.001	1
- Sở văn hóa thể thao du lịch NB	19.098.500	
- Dương Minh Hạnh	28.655.000	
- Công ty TNHHPT đầu tư & TMAIP	11.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>125.291.466</b>	<b>236.359.283</b>

**2.2 Trả trước cho người bán**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng & Thương mại VN	17.051.296.160	17.051.296.160
Công ty 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và XNK Cảnh Viên Constrexim	1.650.600.000	1.650.600.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013**

(tiếp theo)

Công ty TNHH Kinh doanh Mỹ Việt	720.879.800	720.879.800
Công ty TNHH Huy Hoàng	270.367.407	270.367.407
Công ty Cổ phần Xây lắp Cơ giới và Đầu tư Thương mại	257.929.000	257.929.000
Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng - Trường	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
Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Tuấn Huyền	98.000.000	98.000.000
Công ty TNHH phân phối Golf Việt Nam		90.487.326
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
Các đối tượng khác	364.939.398	348.985.465
- Công ty Cổ phần tư vấn kỹ thuật xây dựng Tây Hồ	56.000.000	56.000.000
+ Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Hỗ trợ phát triển doanh nghiệp Ninh Bình		53.900.000
- Công ty TNHH Nông Nghiệp Tiên Tiến Hà Nội		46.874.625
- Công ty CP Thương mại dịch vụ và XNK Bình Minh		36.750.000
- Công ty TNHH JEBSEN & JESSEN VIỆT NAM		29.354.439
- Công ty TNHH Lan	28.644.000	28.644.000
- Công ty TNHH tư vấn thiết kế Gia Vinh	25.000.000	25.000.000
- Công ty TNHH Thương mại SHRIRO (Việt Nam)		24.951.300
- Công ty Cổ phần kiến trúc và thương mại V-SCALE	14.184.000	14.184.000
- Doanh nghiệp tư nhân Thanh Toàn	10.680.600	10.680.600
- Công ty cổ phần cung ứng vật tư Hà Nội	8.250.000	8.250.000
- Tổng công ty vàng đầu quặng đội-TCHC (Cơ sở sản xuất xi nghiệp 651)	5.000.000	5.000.000
- Công ty TNHH VT-TB và dịch vụ Đồng Tiến	5.000.000	5.000.000
- Công ty TNHH An Ninh	1.335.264	1.335.264
- Công ty Cổ phần Đại Dương Châu á	1.200.000	1.200.000
- Trung tâm viễn thông Tam Điệp	1.000.000	1.000.000
- Doanh nghiệp xây dựng tư nhân Hà Thanh	853.284	853.284
- Công ty TNHH MTV điện lực Ninh Bình - ĐL Tam Điệp		7.953
- Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam	50.000.000	-
- Công ty CP phát triển KT và XD KINESIS	100.000.000	-
- Công ty Cổ phần TCG	10.000.000	-
- Công ty TNHH nội thất Tuấn Anh	47.792.250	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>38.180.942.258</b>	<b>38.255.475.651</b>

**2.3 Tài sản ngắn hạn khác**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
<b>Tạm ứng</b>	<b>414.799.174</b>	<b>684.248.260</b>
Vũ Thị Kim	106.913.730	126.000.000
Nguyễn Thị Thu Thủy		60.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

Nguyễn Thị Minh Châu		80.127.950
Nguyễn Minh Đức		23.949.400
Trần Công Đua		19.400.000
Nguyễn Hoà Khắc		13.730.692
Lương Đình Liêm		15.000.000
Bùi Khắc Thọ	90.000.000	90.000.000
Nguyễn Thị Minh Châu		
Các đối tượng khác	217.885.444	256.040.218
+ Nguyễn Hoà Khắc	41.726.985	78.221.826
+ Nguyễn Thị Thu		23.000.000
+ Đàm Minh Đức		18.114.456
+ Phạm Hồng Chiến	17.879.299	17.879.299
+ Hoàng Thị Tuyết		16.000.000
+ Nguyễn Đình Thao	15.000.000	15.000.000
+ Vũ Thị Tinh		13.000.000
+ Nguyễn Đình Trung		12.000.000
+ Bùi Văn Minh		12.000.000
+ Phạm Văn Hiệu	18.000.000	10.000.000
+ Đỗ Văn Tinh	11.705.999	9.806.000
+ Phạm Thị Lan Hương	(197.000)	9.803.000
+ Đinh Thị Thanh Thanh	5.700.000	8.200.000
+ Vũ Thị Chuyển		7.000.000
+ Nguyễn Văn Tân	7.000.000	11.000.000
+ Lê Xuân Núi		6.284.600
+ Phạm Thúc Kiên		6.000.000
+ Nguyễn Duy Giáp		2.340.000
+ Đông Thị Tân		5.000.000
+ Nguyễn Thị Huyền Diệu		5.000.000
+ Vũ Văn Trện		5.000.000
+ Trịnh Thị Giám	5.000.000	5.000.000
+ Triệu Việt Cầu		4.999.999
+ Hà Minh Tuấn	4.500.000	4.500.000
+ Phạm Văn Mừng	10.163.650	4.163.650
+ Nguyễn Thị Nguyệt	2.000.000	4.000.000
+ Phạm Thị Liên	2.500.000	4.000.000
+ Nguyễn Duy Giáp	13.335.163	5.010.469
+ Bùi Mạnh Hiếu	2.180.000	2.180.000
+ Đào Xuân Tôn	2.001.000	2.000.000
+ Phạm Văn Mừng	2.000.000	2.000.000
+ Vũ Văn Hợp	13.750.000	1.750.000
+ Triệu Việt Cầu		15.133.500
+ Bùi Xuân Thành		927.000
+ Phùng Văn Dương		807.787

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

+ Vũ Văn Tiền	5.000.000	-
+ Đinh Văn Tiền	12.199.999	-
+ Đinh Văn Ti	14.900.000	-
+ Nguyễn Minh Đức	23.949.400	-
+ Nguyễn Thị Mai Phương	4.735.161	-
+ Phùng Sỹ Hiệp	18.803.680	(196.320)
+ Nguyễn Duy Giáp	(57.751.827)	(51.072.584)
+ Đinh Thị Nga	18.920.000	-
+ Bùi Đức Tuấn	2.000.000	-
+ Trịnh Thị Vân	1.500.000	-
+ Lê Thị Hương	(90.000)	(90.000)
+ Nguyễn Thị Giang	(526.000)	(526.000)
+ Lương Thị Mai Hằng	(65)	(64)
+ Lưu Việt Đại	-	(39.191.400)
<b>Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Đặt cọc mua hàng	300.000.000	300.000.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	184.700.506	184.700.506
<b>Tổng cộng</b>	<b>899.499.680</b>	<b>1.168.948.766</b>

**2.4 Phải trả người bán**

	30/09/2013 VND	30/06/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái	2.055.279.270	2.055.279.270
Công ty CP Tư vấn Xây dựng đô thị khu Công nghiệp cao su Việt	942.335.972	942.335.972
Công ty TNHH Găng Tay Sun Myung	393.013.520	320.773.520
Công Ty May TNHH GARNET Nam Định	328.791.000	311.983.000
Cửa hàng Đinh Thị Dung	118.749.050	211.087.000
Công ty TNHH Một thành viên Huyện Đức	85.361.548	146.299.716
CH Văn Văn gia vị đặc biệt	-	88.794.921
Công ty TNHH Tân Thanh Sơn	86.185.000	86.185.000
Chance golf industrial co., ltd	74.811.971	74.811.971
Các đối tượng khác	606.168.754	544.664.966
+ Cửa hàng Bùi Thị Lỡ	71.853.700	73.939.500
+ Công ty TNHH Nhật Minh Thành	57.200.000	57.200.000
+ Công ty CP xuất nhập khẩu Đại Đoàn Kết	54.798.000	54.798.000
+ Công ty cổ phần sao mai TMC	51.590.700	51.590.700
+ Công Ty TNHH Nhật Minh sơn	48.073.636	46.819.800
+ IT Quan trắc và phân tích Môi trường	-	40.289.000
+ CN Công ty TNHH gas Petrolimex Hai Phòng tại Ninh Bình	14.665.955	22.803.179
+ Công ty cổ phần quốc tế Đại Long	21.290.500	21.290.500

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

+ CT CP tư vấn đầu tư xây dựng Ngọc Minh	20.000.000	20.000.000
+ Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Minh Thịnh	18.628.000	18.628.000
+ Công ty cổ phần thực phẩm 3B	22.524.290	18.136.515
+ Cửa hàng Dung Giang	14.980.600	14.980.600
+ Công ty cổ phần xi măng Hương Dương	14.290.707	14.290.707
+ Công ty TNHH Tư Vấn Xây dựng Tuấn Anh	13.115.000	13.115.000
+ Công ty Cổ phần PCCC và dịch vụ Thương mại Thái An	9.513.000	9.513.000
+ Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Anh		9.200.000
+ Công ty TNHH thiết bị phòng cháy chữa cháy Việt Mỹ	6.532.050	6.532.050
+ Công ty TNHH TM Thế Thao Trường Giang	5.381.830	5.361.555
+ Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển đại sơn	4.742.065	4.742.065
+ Doanh Nghiệp Tư Nhân Nam Phương	4.696.365	4.696.365
+ Công ty dịch vụ thương mại Xuân Sơn	4.614.512	4.614.512
+ Công ty TNHH SX- Thương mại- XNK An Phú Thái	4.611.200	4.611.200
+ Công ty TNHH VSC Việt Nam	4.540.914	4.540.914
+ Doanh nghiệp tư nhân Tuấn Thành	4.537.387	4.537.387
+ Khách hàng lẻ	14.960.213	4.375.200
+ Công ty TNHH Hải Nam	3.804.100	3.804.100
+ Công ty cổ phần tư vấn xây dựng hồng hà	3.239.164	3.239.164
+ Doanh nghiệp tư nhân Chính Gấm		2.818.195
+ Doanh nghiệp tư nhân Nguyễn Công Đình	1.890.007	1.890.007
+ Doanh nghiệp tư nhân Đức Hùng	1.509.569	1.509.569
+ Công ty vãng dầu Hà Nam Ninh	798.182	798.182
+ Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Ngọc Anh	3.337.000	-
+ Cửa hàng gia vị Tâm An	27.064.300	-
+ Công ty TNHH MTV điện lực Tam điệp	10.258.497	-
+ Công ty TNHH thương mại dịch vụ Quả Việt	4.208.000	-
+ Công ty TNHH thương mại SHIRO Việt Nam	22.798.600	-
+ CH Văn Văn gia vị đặc biệt	40.120.711	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.690.696.085</b>	<b>4.782.215.336</b>

### 2.5 Người mua tra tiền trước

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Tổng Cty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	3.150.000	9.895.363.240
Cty TNHH Đầu tư, TM & Dịch vụ Phú Hà	55.000.000	55.000.000
Các đối tượng khác	309.279.693	67.399.668
+ Đối tượng khác	64.498.642	37.450.433
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Minh Dũng		2.007.458
+ Khách của phòng kinh doanh		10.080.000
+ Văn phòng tinh lọc Nuth Bình	9.201.051	9.201.051
+ Nguyễn Việt Sơn		6.300.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

+ Nguyễn Tiên Dũng (306)		720.000
+ Lê Trung Kiên (305)		720.000
+ Công ty cổ phần dịch vụ Long Sơn		641.059
+ Công ty Du lịch Victoria		189.000
+ Mr. Lee Young Seob		45.000
+ Mr. Hwang Byung - Hyun		45.000
+ Khách lẻ thu tiền ngay		500
+ Công ty CP hành lang truyền thông		163
+ Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam - CN Hà Nội		3
+ Khách lẻ Càng teen		1
+ Nguyễn Mạnh Tùng	46.200.000	-
+ Đỗ Quang (0237)	46.200.000	-
+ LeeSung Hee (0046)	10.080.000	-
+ Đào Đỗ Thành Đạt	9.450.000	-
+ Nguyễn Quang Huy	9.450.000	-
+ Vũ Thanh Hải	6.300.000	-
+ Vũ Thái Việt	10.080.000	-
+ Lê Việt Hoàng	10.080.000	-
- Nguyễn Hoàng Linh	10.080.000	-
+ Nguyễn Tuấn Anh	3.150.000	-
+ Lê Thị Hằng Nga	17.430.000	-
+ Kim Jong Sung (0046)	47.000.000	-
- Khách vãng phòng Kinh doanh	10.080.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>367.429.693</b>	<b>10.017.762.908</b>

**2.6 Phải trả dài hạn khác**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	365.000.000.000	365.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>365.000.000.000</b>	<b>365.000.000.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013***(tiếp theo)*

(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 19/12/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess - Chủ đầu tư (Bên A) và Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Vietcombank - 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)

**2.7 Doanh thu chưa thực hiện**

	30/09/2013	30/06/2013
	VND	VND
Doanh thu bán thẻ Golf	85.879.418.308	78.959.992.472
<b>Tổng cộng</b>	<b>85.879.418.308</b>	<b>78.959.992.472</b>

**2.8 Chi phí bán hàng**

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013	Luỹ kế 9 tháng
	VND	VND
Chi phí nhân viên	75.940.000	771.210.354
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.441.772	9.414.108
Chi phí khấu hao tài sản cố định	193.899.066	598.453.974
Chi phí dịch vụ mua ngoài	983.000	86.498.767
Chi phí bằng tiền khác	122.548.640	683.464.106
<b>Tổng cộng</b>	<b>395.812.478</b>	<b>2.149.041.309</b>

**2.9 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013	Luỹ kế 9 tháng
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	380.088.714	3.021.801.607
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.877.403	101.219.365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	88.450.839	276.533.043
Thuế, phí và lệ phí	83.874.384	109.954.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.023.051	1.076.761.146
Chi phí khác bằng tiền	1.001.084.219	3.260.325.471
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.673.398.610</b>	<b>7.846.595.416</b>

**2.10 Thu nhập khác**

	Từ ngày 01/7 đến 30/09/2013	Luỹ kế 9 tháng
	VND	VND

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2013 đến 30/09/2013

(tiếp theo)

Thu nhập khác  
Tổng cộng  
**2.11 Chi phí khác**

11.401.027	58.271.732
<u>11.401.027</u>	<u>58.271.732</u>

Chi phí khác  
Tổng cộng  
**3. Thông tin so sánh**

Từ ngày 01/07 đến 30/09/2013	Lũy kế 9 tháng
VND	VNI
483.000	483.398
<u>483.000</u>	<u>483.398</u>

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 của Công ty

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2013  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

P Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập



Đào Phong Trúc Đại

Nguyễn Quang Huy

Phạm Thị Mai