

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 4 năm 2018**

---

**NINH BÌNH, THÁNG 01 NĂM 2019**

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>79.074.623.953</b>	<b>103.451.325.735</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>6.846.649.353</b>	<b>22.858.772.589</b>
1. Tiền	111		1.846.649.353	13.358.772.589
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	9.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3</b>	<b>24.500.000.000</b>	<b>32.500.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		24.500.000.000	32.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>37.620.683.644</b>	<b>39.102.820.452</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	165.543.710	1.629.827.310
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	32.149.930.261	32.224.014.839
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	5.910.239.668	8.611.787.798
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(897.567.513)	(3.655.347.013)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.6	292.537.518	292.537.518
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>9.154.460.830</b>	<b>8.828.847.591</b>
1. Hàng tồn kho	141		9.154.460.830	8.828.847.591
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>952.830.126</b>	<b>160.885.103</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	750.586.230	160.885.103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		202.243.896	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>802.241.221.742</b>	<b>811.971.470.292</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>475.111.067.803</b>	<b>495.656.702.558</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	475.097.601.170	495.635.235.921
- Nguyên giá	222		602.186.637.305	600.834.842.403
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(127.089.036.135)	(105.199.606.482)
2. TSCĐ vô hình	227	V.10	13.466.633	21.466.637
- Nguyên giá	228		597.722.270	597.722.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(584.255.637)	(576.255.633)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>32.088.822.606</b>	<b>32.088.822.606</b>
- Nguyên giá	231		32.088.822.606	32.088.822.606
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>255.052.091.107</b>	<b>242.586.391.616</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	255.052.091.107	242.586.391.616
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.3</b>	<b>2.151.551.038</b>	<b>2.212.089.281</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.800.000.000	4.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.848.448.962)	(2.787.910.719)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37.837.689.188</b>	<b>39.427.464.231</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	37.837.689.188	39.427.464.231
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>881.315.845.695</b>	<b>915.422.796.027</b>

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>99.677.431.017</b>	<b>116.217.446.690</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>15.910.133.222</b>	<b>29.375.668.669</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	3.333.002.102	5.719.269.307
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	242.585.800	153.750.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	922.510.373	2.152.312.520
4. Phải trả người lao động	314		1.754.479.453	3.001.057.196
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	182.954.547	270.454.547
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	9.474.600.947	18.078.824.299
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>83.767.297.795</b>	<b>86.841.778.021</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		83.767.297.795	86.841.778.021
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>781.638.414.678</b>	<b>799.205.349.337</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>781.638.414.678</b>	<b>799.205.349.337</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		891.236.000.000	891.236.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		891.236.000.000	891.236.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(109.597.585.322)	(92.030.650.663)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(92.030.650.663)	(92.030.650.663)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(17.566.934.659)	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>881.315.845.695</b>	<b>915.422.796.027</b>

Ninh Bình, ngày 18 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Phan Thị Liên

Kế toán trưởng



Trịnh Văn Việt



Đào Phong Trúc Đại

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: đồng VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KÊ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	12.488.356.325	16.925.614.162	45.988.296.457	57.529.787.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2				207.272.727	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		12.488.356.325	16.925.614.162	45.781.023.730	57.529.787.328
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.904.868.744	18.951.361.077	55.947.080.346	57.292.575.917
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		(2.416.512.419)	(2.025.746.915)	(10.166.056.616)	237.211.411
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	772.290.252	996.558.865	2.026.649.549	2.142.822.556
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	30.831.111		91.369.354	2.096.288.081
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	400.987.406	916.290.013	1.885.221.105	2.991.100.951
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.133.195.036	2.843.314.695	7.170.518.632	10.309.470.586
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26)}	30		(5.209.235.720)	(4.788.792.758)	(17.286.516.158)	(13.016.825.651)
12. Thu nhập khác	31	VI.5	5.330.636	195.906.051	129.833.692	314.443.715
13. Chi phí khác	32	VI.6	92.120.776	146.799.233	410.252.193	725.593.404
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(86.790.140)	49.106.818	(280.418.501)	(411.149.689)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5.296.025.860)	(4.739.685.940)	(17.566.934.659)	(13.427.975.340)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9				231.121.989
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		(5.296.025.860)	(4.739.685.940)	(17.566.934.659)	(13.659.097.329)
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61					
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	(59)	(53)	(197)	(153)

Ninh Bình ngày 18 tháng 01 năm 2019

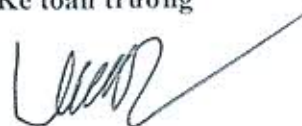
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Phan Thị Liên

Kế toán trưởng



Trịnh Văn Việt



Mẫu B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý 4 năm 2018

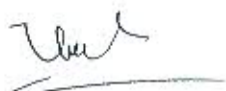
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
				Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		(17.566.934.659)	(13.427.975.440)
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao TSCĐ	02		21.695.709.613	22.711.409.844
-	Các khoản dự phòng	03		60.538.243	2.096.288.081
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.026.649.549)	(2.134.944.990)
-	Chi phí lãi vay	06		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.162.663.648	9.244.777.495
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.279.892.912	(78.767.507)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(325.613.239)	(1.400.350.510)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(16.549.841.639)	255.125.132
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.000.073.916	2.405.488.407
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.432.824.402)	10.426.273.017
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.605.948.383)	(429.423.772)
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		8.000.000.000	(32.500.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.026.649.549	1.256.950.546
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.579.298.834)	(31.672.473.226)
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(16.012.123.236)	(21.246.200.209)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		22.858.772.589	44.104.972.798
	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.1	6.846.649.353	22.858.772.589

Ninh Bình, ngày 18 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Phan Thị Liên

Kế toán trưởng



Trịnh Văn Việt



Tổng Giám đốc

Đào Phong Trúc Đại

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

Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (sau đây gọi tắt là "Công ty") tên viết tắt là PV-INCONESS., CORP được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294528, chứng nhận lần đầu ngày 15/6/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 12/04/2018 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **891.236.000.000 đồng** (Tám trăm chín mươi một tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn./.)

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**2. Ngành nghề kinh doanh**

- Hoạt động của các cơ sở thể thao, chi tiết:
- + Hoạt động của các cơ sở tổ chức các sự kiện thể thao trong nhà hoặc ngoài trời;
- + Sân Golf; Dịch vụ sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết:
- + Khách sạn;
- + Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội nghị, đám cưới,...);
- Cho thuê xe có động cơ; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;  
(Đối với các ngành nghề có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

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

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách công ty con: Công ty chỉ đầu tư vào Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh thương mại Khánh Dương, quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại công ty này là 100%. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh thương mại Khánh Dương đang làm thủ tục giải thể theo Quyết định số 06-2/2013/QĐ-HĐQT ngày 20/5/2013 của Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư PV-INCONESS.
- Danh sách công ty liên kết: Công ty chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đồng Thái có trụ sở tại Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty liên kết này là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31/12/2018, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 48%.

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

**2. Công cụ tài chính**

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

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

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

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

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

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

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

Trong đó:

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

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

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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

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

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

94.  
GT  
'H,  
I TI  
ON  
-T



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

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

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

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư**

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái: Công ty chưa trích lập tiếp dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty này.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

7.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***8. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**9. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ****9.1 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, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định là Sân Golf 18 lỗ hồ Yên Thắng thuộc Dự án sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng được tạm ghi nhận trong năm 2012 nhưng giá trị tài sản ghi nhận chưa bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí công cụ dụng cụ, chi phí tư vấn, chi phí tiền lương, chi phí giải phóng mặt bằng. Tại ngày 31/12/2018 giá trị công trình này vẫn chưa được quyết toán, do đó giá trị của công trình có thể bị thay đổi khi có quyết toán chính thức

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Khoản giá trị lợi thế thương mại phát sinh khi Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ Doanh nghiệp và Tư vấn đầu tư (Inconess) góp vốn vào Công ty theo Nghị quyết số 01 ngày 28/01/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS với thời gian phân bổ là 10 năm.

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

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

**13. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

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

**18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

**19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****18.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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

***Thuế Thu nhập doanh nghiệp***

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

***Thuế tiêu thụ đặc biệt***

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

***Các loại thuế khác***

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>1.846.649.353</b>	<b>13.358.772.589</b>
<i>Tiền mặt tại quỹ</i>	<i>107.875.644</i>	<i>114.876.640</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>1.737.776.909</i>	<i>13.198.055.749</i>
VND	1.726.249.138	13.186.559.052
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương</i>	<i>6.099.346</i>	<i>6.081.011</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>1.720.149.792</i>	<i>13.180.478.041</i>
EUR + USD	11.527.771	11.496.697
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>5.433.053</i>	<i>5.539.928</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>6.094.718</i>	<i>5.956.769</i>
<i>Tiền đang chuyển</i>	<i>996.800</i>	<i>45.840.200</i>
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>
VND	5.000.000.000	9.500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình (*)</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>9.500.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>6.846.649.353</b>	<b>22.858.772.589</b>

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

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Trung tâm thẻ</i>	-	-	202.778.300	-
<i>Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP công thương Việt Nam (Vietinbank AMC)</i>	-	-	1.339.229.000	-
<i>Công ty TNHH phát triển đầu tư và thương mại AIP</i>	-	-	906.000	-
<i>Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI</i>	1.475.010	-	12.776.010	-
<i>Các đối tượng khác</i>	164.068.700	-	74.138.000	-
<b>Cộng</b>	<b>165.543.710</b>	<b>-</b>	<b>1.629.827.310</b>	<b>-</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>Ngắn hạn</i>				
- Tiền gửi có kỳ hạn	24.500.000.000	24.500.000.000	32.500.000.000	32.500.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>24.500.000.000</i>	<i>24.500.000.000</i>	<i>32.500.000.000</i>	<i>32.500.000.000</i>

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị**

	01/01/2018			31/12/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào Công ty con	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-
Công ty TNHH XNK& KDTM Khánh Dương	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	4.800.000.000	2.587.910.719	2.212.089.281	4.800.000.000	2.648.448.962	2.151.551.038
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái	4.800.000.000	2.587.910.719	2.212.089.281	4.800.000.000	2.648.448.962	2.151.551.038

Chi tiết khoản đầu tư

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ bản và dịch vụ khác. Tại thời điểm 31/12/2018, do chưa thu thập được báo cáo tài chính quý 4 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2018.

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng & Thương mại Việt	17.051.296.160	-	17.051.296.160	-
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại Việt Nam	6.419.600.000	-	6.419.600.000	-
Công ty Cổ phần Hợp tác sân golf Quốc tế	6.129.383.422	-	6.129.383.422	-
Chi nhánh công ty CP Dịch vụ đường sắt khu vực 1 tại Hà Nội	135.833.703	135.833.703	135.833.703	135.833.703
Các đối tượng khác	2.413.816.976	-	2.487.901.554	-
<b>Cộng</b>	<b>32.149.930.261</b>	<b>135.833.703</b>	<b>32.224.014.839</b>	<b>135.833.703</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
- Các khoản tạm ứng	558.250.000	-	181.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
- Phải thu khác	5.051.989.668	461.733.810	8.130.287.798	3.219.513.310
<i>Vũ Thị Chuyên (i)</i>	<i>3.870.135.000</i>		<i>3.870.135.000</i>	
<i>Dương Mạnh Hải</i>			<i>2.757.779.500</i>	<i>2.757.779.500</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>			<i>877.994.444</i>	
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.181.854.668</i>	<i>461.733.810</i>	<i>624.378.854</i>	<i>461.733.810</i>
<b>Cộng</b>	<b>5.910.239.668</b>	<b>761.733.810</b>	<b>8.611.787.798</b>	<b>3.519.513.310</b>

(i) Là khoản phải thu về việc chuyển nhượng 430.150 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess tại Công ty Cổ phần Du lịch quốc tế Đồng Thái cho Bà Vũ Thị Chuyên theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 28/12/2010, thời hạn thanh toán là 36 tháng. Tuy nhiên đến nay đã quá hạn nhưng bà Vũ Thị Chuyên vẫn chưa thanh toán.

**6. Tài sản thiếu chờ xử lý**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho sau kiểm kê	-	292.537.518	-	292.537.518
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>292.537.518</b>	<b>-</b>	<b>292.537.518</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.344.110.079	-	6.063.840.211	-
Công cụ, dụng cụ	664.309.934	-	678.971.920	-
Hàng hoá	2.146.040.817	-	2.086.035.460	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>9.154.460.830</b>	<b>-</b>	<b>8.828.847.591</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018	01/01/2018
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>		
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng GD1 (*)	97.949.721.599	97.949.721.599
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng GD2 (*)	60.990.592.466	56.428.182.468
Khu biệt thự 12 ha	48.122.046.949	48.122.046.949
Khu biệt thự Bến Thới	1.970.200.330	1.970.200.330
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái	37.672.470.549	37.672.470.549
Hệ thống chiếu sáng 9 hồ	8.101.141.091	
Các công trình khác	245.918.123	443.769.721
<b>Cộng</b>	<b>255.052.091.107</b>	<b>242.586.391.616</b>

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***9. 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 và TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư ngày 01/01/2018	555.123.806.688	24.824.800.839	16.916.359.304	3.969.875.572	600.834.842.403
- Mua trong kỳ	-	883.500.000	-	483.781.816	1.367.281.816
- Đầu tư XDCB hoàn thành	196.059.096	-	-	-	196.059.096
- Thanh lý, nhượng bán	-	173.228.738	-	38.317.272	211.546.010
Số dư ngày 31/12/2018	555.319.865.784	25.535.072.101	16.916.359.304	4.415.340.116	602.186.637.305
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2018	72.176.282.783	19.127.484.963	12.286.397.487	1.609.441.249	105.199.606.482
- Khấu hao trong kỳ	18.209.181.526	2.203.566.780	1.211.892.600	466.508.791	22.091.149.697
- Thanh lý, nhượng bán	-	163.402.772	-	38.317.272	201.720.044
Số dư ngày 31/12/2018	90.385.464.309	21.167.648.971	13.498.290.087	2.037.632.768	127.089.036.135
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày 01/01/2018	482.947.523.905	5.697.315.876	4.629.961.817	2.360.434.323	495.635.235.921
- Tại ngày 31/12/2018	464.934.401.475	4.367.423.130	3.418.069.217	2.377.707.348	475.097.601.170

- Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 18.538.741.194 VND.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>		
Số dư ngày 01/01/2018	597.722.270	597.722.270
Số dư ngày 31/12/2018	597.722.270	597.722.270
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2018	576.255.633	576.255.633
Khấu hao trong kỳ	8.000.004	8.000.004
Số dư ngày 31/12/2018	584.255.637	584.255.637
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Tại ngày 01/01/2018	21.466.637	21.466.637
- Tại ngày 31/12/2018	13.466.633	13.466.633

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

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2018
Nguyên giá	32.088.822.606	-	-	32.088.822.606
Quyền sử dụng đất (i)	32.088.822.606	-	-	32.088.822.606
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	32.088.822.606	-	-	32.088.822.606
Quyền sử dụng đất	32.088.822.606	-	-	32.088.822.606

(i) Giá trị quyền sử dụng lô đất xây chung cư D3 Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (diện tích là 12.733,66 m<sup>2</sup>).**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>750.586.230</b>	<b>160.885.103</b>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	415.569.580	144.419.997
Chi phí trả trước ngắn hạn khác chờ phân bổ	335.016.650	16.465.106
<b>b) Dài hạn</b>	<b>37.837.689.188</b>	<b>39.427.464.231</b>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.041.312.298	867.888.762
Lợi thế thương mại chờ phân bổ (i)	29.041.666.673	30.750.000.005
Hoa hồng bán thẻ Golf (ii)	6.953.744.182	7.215.378.564
Chi phí trả trước dài hạn khác chờ phân bổ	800.966.035	594.196.900
<b>Cộng</b>	<b>38.588.275.418</b>	<b>39.588.349.334</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

(i) Lợi thế thương mại phát sinh khi Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ Doanh nghiệp và Tư vấn đầu tư (Inconess) góp vốn vào Công ty theo Nghị quyết số 01 ngày 28/01/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS. Lợi thế thương mại sẽ được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty đưa công trình "Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng - Ninh Bình" chính thức đi vào hoạt động.

(ii) Hoa hồng bán thẻ Golf phát sinh từ việc Công ty thanh toán theo tỷ lệ hoa hồng trên từng thẻ golf theo giá trị và thời gian của thẻ golf mà các cá nhân bán được, chi phí hoa hồng này được Công ty phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng của thẻ golf.

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.333.002.102</b>	<b>2.117.766.594</b>	<b>5.719.269.307</b>	<b>4.453.471.074</b>
Nicklaus Design, LLC		-	2.503.973.713	2.503.973.713
Công ty TNHH JEBSEN & JESSEN Việt Nam		-	282.973.985	282.973.985
Công ty May TNHH GARNET Nam Định	386.604.000	386.604.000	386.604.000	386.604.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng đô thị khu Công nghiệp cao su Việt Nam (VNC)	942.335.972		942.335.972	
Công ty TNHH TM - DV VH Golf		-	360.590.908	360.590.908
Công ty TNHH Găng tay Sun Myung	393.013.520	393.013.520	393.013.520	393.013.520
Các đối tượng khác	1.611.048.610	1.338.149.074	849.777.209	526.314.948
<b>Cộng</b>	<b>3.333.002.102</b>	<b>2.117.766.594</b>	<b>5.719.269.307</b>	<b>4.453.471.074</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Viko smile - sky	1.195.000	1.195.000
Triệu Ngọc Phương 0711	20.000.000	20.000.000
Alegolf		3.862.000
Công ty cổ phần Golf Việt Nam	7.000.000	13.000.000
Công ty TNHH Đầu tư thương mại & dịch vụ Phú Hà Khách Vietinbank	55.000.000	55.000.000
Công ty TNHH phát triển đầu tư và thương mại AJP		381.000
Công ty TNHH phát triển đầu tư và thương mại AJP	119.291.200	
Các đối tượng khác	40.099.600	60.312.800
<b>Cộng</b>	<b>242.585.800</b>	<b>153.750.800</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2018
Thuế GTGT hàng nội địa	749.836.054	2.187.505.557	2.937.341.611	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	548.745.575	6.495.612.544	6.260.739.168	783.618.951
Thuế TNDN	802.206.182		802.206.182	-
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân (i)	51.524.709	308.717.226	221.350.513	138.891.422
Thuế sử dụng đất phi NN	-	20.568.069	20.568.069	-
Tiền thuế đất	-	11.727.000	11.727.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.152.312.520</b>	<b>9.027.130.396</b>	<b>10.256.932.543</b>	<b>922.510.373</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	256.072.614
Bảo hiểm xã hội		
Kinh phí công đoàn	47.454.268	37.911.333
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.171.074.065	17.784.840.352
<i>Trịnh Thị Oanh (i)</i>	<i>3.248.800.000</i>	<i>3.248.800.000</i>
<i>Trịnh Văn Thủy (ii)</i>	<i>1.500.000.000</i>	<i>1.500.000.000</i>
<i>Đỗ Trọng Hưng (iii)</i>	<i>3.900.000.000</i>	<i>3.900.000.000</i>
<i>Dương Mạnh Hải</i>		<i>8.616.516.780</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>522.274.065</i>	<i>519.523.572</i>
<b>Cộng</b>	<b>9.474.600.947</b>	<b>18.078.824.299</b>

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

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

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

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>182.954.547</b>	<b>270.454.547</b>
Doanh thu bán thẻ Golf	182.954.547	270.454.547
<b>b) Dài hạn</b>	<b>83.950.252.342</b>	<b>86.841.778.021</b>
Doanh thu bán thẻ Golf	83.767.297.795	86.841.778.021
<b>Cộng</b>	<b>83.950.252.342</b>	<b>87.112.232.568</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***18. Vốn chủ sở hữu****18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư ngày 01/01/2017	891.236.000.000	(78.371.553.234)	812.864.446.766
Tăng vốn trong năm			
Lỗ trong năm	-	(13.659.097.429)	(13.659.097.429)
Số dư ngày 01/01/2018	891.236.000.000	(92.030.650.663)	799.205.349.337
Lỗ trong kỳ	-	(17.566.934.659)	(17.566.934.659)
Số dư ngày 31/12/2018	891.236.000.000	(109.597.585.322)	781.638.414.678

**18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Khoản mục	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty TNHH TCG Land	668.638.000.000	
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Vietinbank	165.754.470.000	834.181.470.000
Công đoàn Vietinbank	23.320.080.000	23.320.080.000
Vốn góp của các Cổ đông khác	33.523.450.000	33.734.450.000
<b>Cộng</b>	<b>891.236.000.000</b>	<b>891.236.000.000</b>

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

Khoản mục	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	891.236.000.000	891.236.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ		-
Vốn góp cuối kỳ	891.236.000.000	891.236.000.000

**18.4 Cổ phiếu**

Khoản mục	31/12/2018	01/01/2018
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.123.600
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	89.123.600	89.123.600
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>89.123.600</i>	<i>89.123.600</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	89.123.600	89.123.600
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>89.123.600</i>	<i>89.123.600</i>

**19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Khoản mục	31/12/2018	01/01/2018
	<b>Ngoại tệ các loại</b>	
EUR	204,35	204,30
USD	262,76	262,76

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.807.253.537	15.862.773.857
Doanh thu bán hàng hóa	681.102.788	1.062.840.305
<b>Cộng</b>	<b>12.488.356.325</b>	<b>16.925.614.162</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.435.453.320	18.120.126.920
Giá vốn bán hàng hóa	469.415.424	831.234.157
<b>Cộng</b>	<b>14.904.868.744</b>	<b>18.951.361.077</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
Lãi tiền gửi	772.290.252	996.558.865
<b>Cộng</b>	<b>772.290.252</b>	<b>996.558.865</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào đơn vị khác	30.831.111	-
<b>Cộng</b>	<b>30.831.111</b>	<b>-</b>

**5. Thu nhập khác**

	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
Xử lý các khoản công nợ không phải trả	566.443	1.012
Các khoản thu nhập khác	4.764.193	195.905.039
<b>Cộng</b>	<b>5.330.636</b>	<b>195.906.051</b>

**6. Chi phí khác**

	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
Khấu hao TSCĐ không phục vụ SXKD	82.178.965	116.522.283
Tiền phạt chậm nộp thuế		6.311.496
Xử lý chênh lệch công nợ	115.845	
Các khoản chi phí khác	9.825.966	23.965.454
<b>Cộng</b>	<b>92.120.776</b>	<b>146.799.233</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>3.133.195.036</b>	<b>2.843.314.695</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.560.585.344	1.404.338.902
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	298.218.677	274.179.304
Chi phí đồ dùng văn phòng	42.585.717	33.175.835
Khấu hao tài sản cố định	151.620.471	222.492.131
Lợi thế thương mại	427.083.333	427.083.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	487.555.750	164.512.564
Chi phí bằng tiền khác	165.545.744	317.532.626
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>400.987.406</b>	<b>916.290.013</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	110.570.027	267.986.957
Chi phí vật liệu bao bì	98.481.076	75.894.112
Chi phí dụng cụ đồ dùng	3.418.182	9.336.365
Khấu hao tài sản cố định	30.332.588	40.602.777
Chi phí hoa hồng bán hàng	76.916.466	79.121.725
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.116.277	28.000.000
Chi phí bằng tiền khác	77.152.790	415.348.077
<b>Cộng</b>	<b>3.534.182.442</b>	<b>3.759.604.708</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.115.773.239	5.416.366.609
Chi phí nhân công	5.775.622.008	6.490.360.370
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.268.114.422	5.584.537.784
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.521.320.184	728.623.241
Chi phí bằng tiền khác	758.221.333	1.239.760.626
<b>Cộng</b>	<b>18.439.051.186</b>	<b>19.459.648.630</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
	Từ ngày 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ ngày 01/10/2017 đến 31/12/2017 VND
<b>9.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành</b>		
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	13.265.977.213	18.118.079.078
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	13.265.977.213	18.118.079.078
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	18.562.003.073	22.857.765.018
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	17.931.445.081	22.177.853.308
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	630.557.992	679.911.710
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.665.467.868)	(4.059.774.230)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%

