

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

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**

**MỤC LỤC**

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



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

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

#### **BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tý  | Trưởng ban Kiểm soát |
| Bà Lê Thị Thu      | Thành viên           |
| Ông Phạm Ngọc Hiệp | Thành viên           |

#### **BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

|                        |                   |                          |
|------------------------|-------------------|--------------------------|
| Ông Đào Phong Trúc Đại | Tổng Giám đốc     |                          |
| Ông Lee An Hwane       | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 08/11/2018 |

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

017/  
CÓN  
TN  
TOÁN  
I VI  
CHI  
HÀ  
GIÁ

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tôi công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Đào Phong Trúc Đại**  
**Tổng Giám đốc**  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

19-00  
CÔNG TY  
ĐẦU TƯ  
& TƯ  
VẤN  
PHÁP LÝ  
HÀNG  
NỘI  
7-13

Số: 30/2019/RSMHN-BCKT

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP***V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess***Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS****Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 07 đến trang 36.

***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### ***Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ***

Tại Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến:

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án sân golf hồ Yên Thắng với giá trị 154.377.904.067 VND bao gồm chi phí lãi vay phát sinh sau khi đưa công trình sân golf 18 lỗ vào sử dụng đến thời điểm 31/12/2013 được Công ty vốn hóa với giá trị 46.438.537.384 VND vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các chi phí xây dựng khác liên quan là 107.939.366.683 VND.
- Số dư của một số khoản trả trước cho người bán và phải thu khác được đánh giá không có khả năng thu hồi với giá trị lần lượt tại ngày 31/12/2017 khoảng 31,79 tỷ VND và 4,01 tỷ VND và giá trị khoản dự phòng cần phải trích lập tương ứng.
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương (công ty con) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái (công ty liên kết) tại ngày 31/12/2017 do chưa được cung cấp Báo cáo tài chính.

Các vấn đề ngoại trừ trên vẫn tồn tại trong năm 2018. Theo đó, chúng tôi không đưa ra kết luận về tính đúng đắn của những khoản mục này cũng như những ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác được sử dụng như số liệu so sánh tại ngày 01/01/2018 và các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4.11 "Xây dựng cơ bản dở dang", tại ngày 31/12/2018, Công ty có các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bao gồm: Dự án sân golf hồ Yên Thắng, khu biệt thự 12 ha và Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái. Với những tài liệu hiện có mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và giá trị của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng của chúng tới các số liệu khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

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

### ***Ý kiến kiểm toán ngoại trừ***

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS tại ngày 31/12/2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### *Vấn đề khác*

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



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

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

*Thay mặt và đại diện*

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
**Thành viên Hãng RSM Quốc tế**

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2019

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

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





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

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM          | Tại ngày 31/12/2018    | Tại ngày 01/01/2018    |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>79.035.874.978</b>  | <b>103.451.325.735</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4.1</b>  | <b>6.855.629.053</b>   | <b>22.858.772.589</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 1.855.629.053          | 13.358.772.589         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 5.000.000.000          | 9.500.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>24.500.000.000</b>  | <b>32.500.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2         | 24.500.000.000         | 32.500.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>37.572.871.383</b>  | <b>39.102.820.452</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3         | 154.814.010            | 1.629.827.310          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 4.4         | 32.114.614.100         | 32.224.014.839         |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 4.5         | 5.908.473.268          | 8.611.787.798          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 4.6         | (897.567.513)          | (3.655.347.013)        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139        |             | 292.537.518            | 292.537.518            |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>4.7</b>  | <b>9.154.544.416</b>   | <b>8.828.847.591</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 9.154.544.416          | 8.828.847.591          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>952.830.126</b>     | <b>160.885.103</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 4.8         | 750.586.230            | 160.885.103            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        | 4.15        | 202.243.896            | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>802.286.802.777</b> | <b>811.971.470.292</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>475.111.067.803</b> | <b>495.656.702.558</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.10        | 475.097.601.170        | 495.635.235.921        |
| Nguyên giá                                   | 222        |             | 602.186.637.305        | 600.834.842.403        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (127.089.036.135)      | (105.199.606.482)      |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        |             | 13.466.633             | 21.466.637             |
| Nguyên giá                                   | 228        |             | 597.722.270            | 597.722.270            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (584.255.637)          | (576.255.633)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>4.9</b>  | <b>32.088.822.606</b>  | <b>32.088.822.606</b>  |
| Nguyên giá                                   | 231        |             | 32.088.822.606         | 32.088.822.606         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>255.097.672.142</b> | <b>242.586.391.616</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 4.11        | 255.097.672.142        | 242.586.391.616        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>4.12</b> | <b>2.151.551.038</b>   | <b>2.212.089.281</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |             | 200.000.000            | 200.000.000            |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        |             | 4.800.000.000          | 4.800.000.000          |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |             | (2.848.448.962)        | (2.787.910.719)        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>37.837.689.188</b>  | <b>39.427.464.231</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 4.8         | 37.837.689.188         | 39.427.464.231         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>881.322.677.755</b> | <b>915.422.796.027</b> |

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

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                | Mã số      | TM          | Tại ngày 31/12/2018    | Tại ngày 01/01/2018    |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                    | <b>300</b> |             | <b>101.171.871.413</b> | <b>116.217.446.690</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    | <b>310</b> |             | <b>17.500.028.164</b>  | <b>29.375.668.669</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 311        | 4.13        | 3.333.002.102          | 5.719.269.307          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 312        |             | 242.585.800            | 153.750.800            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 313        | 4.15        | 922.510.373            | 2.152.312.520          |
| 4. Phải trả người lao động               | 314        |             | 3.098.919.849          | 3.001.057.196          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 315        |             | 150.000.000            | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     | 318        | 4.16        | 278.409.093            | 270.454.547            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                | 319        | 4.14        | 9.474.600.947          | 18.078.824.299         |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                    | <b>330</b> |             | <b>83.671.843.249</b>  | <b>86.841.778.021</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn      | 336        | 4.16        | 83.671.843.249         | 86.841.778.021         |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>780.150.806.342</b> | <b>799.205.349.337</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>410</b> | <b>4.17</b> | <b>780.150.806.342</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        |
| 2. (Lỗ) lũy kế                           | 421        |             | (111.085.193.658)      | (92.030.650.663)       |
| - (Lỗ) lũy kế đến cuối kỳ trước          | 421a       |             | (92.030.650.663)       | (78.371.553.234)       |
| - (Lỗ) kỳ này                            | 421b       |             | (19.054.542.995)       | (13.659.097.429)       |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>    | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>881.322.677.755</b> | <b>915.422.796.027</b> |



**Đào Phong Trúc Đại**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

**Trịnh Văn Việt**  
Trưởng phòng kế toán

**Phan Thị Liên**  
Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | TM            | Năm 2018                | Năm 2017                |
|---|-----------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ</b>             | <b>01</b> | <b>5.1</b>    | <b>45.988.296.457</b>   | <b>57.529.787.228</b>   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                     | 02        |               | 207.272.727             | -                       |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ</b>    | <b>10</b> |               | <b>45.781.023.730</b>   | <b>57.529.787.228</b>   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                 | 11        | 5.2           | 56.991.061.125          | 57.292.575.917          |
| <b>5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b> | <b>20</b> |               | <b>(11.210.037.395)</b> | <b>237.211.311</b>      |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                    | 21        | 5.3           | 2.026.649.549           | 2.142.822.556           |
| 7. Chi phí tài chính                                | 22        |               | 126.685.515             | 2.096.288.081           |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                         | 23        |               | -                       | -                       |
| 8. Chi phí bán hàng                                 | 25        | 5.4           | 1.918.372.105           | 2.991.100.951           |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                     | 26        | 5.5           | 7.545.679.028           | 10.309.470.586          |
| <b>10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |               | <b>(18.774.124.494)</b> | <b>(13.016.825.751)</b> |
| 11. Thu nhập khác                                   | 31        |               | 129.833.692             | 314.443.715             |
| 12. Chi phí khác                                    | 32        |               | 410.252.193             | 725.593.404             |
| <b>13. (Lỗ) khác</b>                                | <b>40</b> |               | <b>(280.418.501)</b>    | <b>(411.149.689)</b>    |
| <b>14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |               | <b>(19.054.542.995)</b> | <b>(13.427.975.440)</b> |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 51        | 5.6           | -                       | 231.121.989             |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     | 52        |               | -                       | -                       |
| <b>17. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      | <b>60</b> |               | <b>(19.054.542.995)</b> | <b>(13.659.097.429)</b> |
| <b>18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>                | <b>70</b> | <b>4.17.4</b> | <b>(214)</b>            | <b>(153)</b>            |
| <b>19. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu</b>              | <b>70</b> | <b>4.17.4</b> | <b>(214)</b>            | <b>(153)</b>            |



**Đào Phong Trúc Đại**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

  
**Trịnh Văn Việt**  
Trưởng phòng kế toán

  
**Phan Thị Liên**  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | TM         | Năm 2018                | Năm 2017                |
|---|-----------|------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                             |           |            |                         |                         |
| <b>1. (Lỗ) trước thuế</b>   | <b>01</b> | <b>5.6</b> | <b>(19.054.542.995)</b> | <b>(13.427.975.440)</b> |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>  |           |            |                         |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 02        |            | 22.099.149.701          | 22.711.409.844          |
| - Các khoản dự phòng  | 03        |            | (2.697.241.257)         | 2.096.288.081           |
| - (Lãi) chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |            | (31.074)                | -                       |
| - (Lãi) từ hoạt động đầu tư   | 05        | 5.3        | (2.016.823.583)         | (2.134.944.990)         |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>       | <b>08</b> |            | <b>(1.669.489.208)</b>  | <b>9.244.777.495</b>    |
| - Giảm/(tăng) các khoản phải thu  | 09        |            | 3.818.138.174           | (78.767.507)            |
| - (Tăng) hàng tồn kho   | 10        |            | (167.876.884)           | (1.400.350.510)         |
| - (Giảm)/tăng các khoản phải trả  | 11        |            | (14.243.369.095)        | 255.125.132             |
| - Giảm chi phí trả trước  | 12        |            | 1.114.889.964           | 2.405.488.407           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        | 5.6        | (802.206.182)           | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                          | <b>20</b> |            | <b>(11.949.913.231)</b> | <b>10.426.273.017</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                |           |            |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác                              | 21        |            | (14.347.257.427)        | (429.423.772)           |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                       | 23        |            | (86.500.000.000)        | (32.500.000.000)        |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác               | 24        |            | 94.500.000.000          | -                       |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                        | 27        |            | 2.293.996.048           | 1.256.950.546           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                              | <b>30</b> |            | <b>(4.053.261.379)</b>  | <b>(31.672.473.226)</b> |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                            |           |            |                         |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                           | <b>40</b> |            | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>   | <b>50</b> |            | <b>(16.003.174.610)</b> | <b>(21.246.200.209)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>  | <b>60</b> | <b>4.1</b> | <b>22.858.772.589</b>   | <b>44.104.972.798</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                       | 61        |            | 31.074                  | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                       | <b>70</b> | <b>4.1</b> | <b>6.855.629.053</b>    | <b>22.858.772.589</b>   |



**Đào Phong Trúc Đại**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 25 tháng 3 năm 2019

**Trịnh Văn Việt**  
Trưởng phòng kế toán

**Phan Thị Liên**  
Người lập

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294528 ngày 15/6/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 11 vào ngày 12/4/2018 thay đổi về người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 891.236.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại: Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2018 là 401 người (tại ngày 31/12/2017 là 372 người).

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh thương mại.

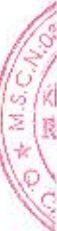
**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Hoạt động của các cơ sở thể thao: Tổ chức các sự kiện thể thao trong nhà hoặc ngoài trời, 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 bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: 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);
- 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.

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.5 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

| <b>Tên</b>   | <b>Địa chỉ</b>   | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b> | <b>Tỷ lệ vốn góp</b> | <b>Tỷ lệ lợi ích</b> |
|--|--|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Công ty con</b>   |  |                               |                      |                      |
| Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương (*) | Số 424A, đường Bà Triệu, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn | 100%                          | 100%                 | 100%                 |
| <b>Công ty liên kết</b>  |  |                               |                      |                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái              | Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình | 48%                           | 48%                  | 48%                  |

(\*) 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 Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS.

Do hoạt động của công ty con này bị hạn chế trong thời gian trên 12 tháng, ảnh hưởng đáng kể tới khả năng chuyển vốn cho công ty mẹ, dẫn đến quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời. Theo đó, Công ty không thực hiện hợp nhất công ty con này.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**2.2 Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán**

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

**3.2 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

### **3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

### **3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.5 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên giá trị thuần có thể thực hiện được của các hàng tồn kho này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

1781  
ĐNG  
TNH  
VẮN  
/TB  
INH  
AN  
[Y-  
]

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.6 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí chủ yếu sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty chính thức đưa công trình "Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng – Ninh Bình" đi vào hoạt động;
- Hoa hồng bán thẻ golf được Công ty phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng của thẻ golf.

**3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị quyết toán công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự xây dựng, tự sản xuất bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Cụ thể như sau:

|                                     | <b>Thời gian hữu dụng ước tính<br/>(năm)</b> |
|-------------------------------------|--|
| Nhà cửa, vật kiến trúc              | 10 - 40                                      |
| Máy móc, thiết bị                   | 05 - 10                                      |
| Phương tiện vận tải                 | 05 - 10                                      |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý           | 03 - 10                                      |
| TSCĐ khác                           | 05 - 08                                      |
| Cây lâu năm và tài sản cố định khác | 15 - 40                                      |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.8 Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng lô đất xây dựng Chung cư D3 tại Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư này do chờ tăng giá để bán theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

**3.10 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 là các khoản mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này phản ánh theo nguyên giá trừ đi tổn thất của các khoản đầu tư.

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

Cho mục đích của Báo cáo tài chính này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**3.11 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước từ bán thẻ golf được ghi nhận theo số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian sử dụng của thẻ golf.

**3.12 Vốn chủ sở hữu*****Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.13 Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**3.14 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**3.15 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bán hàng; Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; Chi phí vật liệu, dụng cụ đồ dùng; Khấu hao TSCĐ; Chi phí hoa hồng bán hàng; Chi phí dịch vụ mua ngoài; Chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí đồ dùng văn phòng, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế, phí, lệ phí; Lợi thế thương mại; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

**3.16 Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.17 Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.18 Thuế****Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Trong kỳ, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo mức thuế suất 10%.

**Thuế tiêu thụ đặc biệt**

Thuế tiêu thụ đặc biệt của các dịch vụ chơi golf do Công ty cung cấp theo mức thuế suất 20%.

**Các loại thuế khác**

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**3.19 Công cụ tài chính*****Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày*****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phải sinh.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính, được phân loại lại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

3617  
CÔP  
T  
M TOÁ  
M VI  
- CHI  
HẢ  
U GIẢ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.19 Công cụ tài chính (tiếp)**

**Nợ phải trả tài chính (tiếp)**

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các khoản đã ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHI TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 116.855.344                   | 114.876.640                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.737.776.909                 | 13.198.055.749                |
| Tiền đang chuyển                | 996.800                       | 45.840.200                    |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 5.000.000.000                 | 9.500.000.000                 |
| <b>Cộng</b>                     | <b>6.855.629.053</b>          | <b>22.858.772.589</b>         |

(i) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình.

**4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình. Giá trị tại ngày 31/12/2018 là 24.500.000.000 VND (tại ngày 01/01/2018 là 32.500.000.000 VND).

39-0  
IG TY  
HH  
V & TU  
ET N  
NHÂN  
NỘI  
Y - T.P

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu từ các bên liên quan   | 86.970.000                    | -                             |
| <i>Công ty CP Tập đoàn Thành Công</i>   | <i>86.970.000</i>             | <i>-</i>                      |
| Các khoản phải thu bên thứ ba   | 67.844.010                    | 1.629.827.310                 |
| <i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam -<br/>Trung tâm thẻ</i>                                    | <i>-</i>                      | <i>202.778.300</i>            |
| <i>Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác Tài sản -<br/>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</i> | <i>-</i>                      | <i>1.339.229.000</i>          |
| <i>Công ty CP Đầu tư Thương mại &amp; Truyền thông Quốc tế</i>                                    | <i>33.759.500</i>             | <i>2.050.000</i>              |
| <i>Công ty TNHH Marketing and Mores</i>   | <i>20.335.500</i>             | <i>-</i>                      |
| <i>Các khách hàng khác</i>  | <i>13.749.010</i>             | <i>85.770.010</i>             |
| <b>Cộng</b>   | <b>154.814.010</b>            | <b>1.629.827.310</b>          |

**4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam | 17.051.296.160                | 17.051.296.160                |
| Công ty CP Xây dựng Thương mại Việt Nam                    | 6.419.600.000                 | 6.419.600.000                 |
| Công ty CP Hợp tác Sân golf Quốc tế                        | 6.129.383.422                 | 6.129.383.422                 |
| CN Công ty CP Dịch vụ Đường sắt Khu vực 1 tại Hà Nội       | 135.833.703                   | 135.833.703                   |
| Các nhà cung cấp khác                                      | 2.378.500.815                 | 2.487.901.554                 |
| <b>Cộng</b>  | <b>32.114.614.100</b>         | <b>32.224.014.839</b>         |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.5 Phải thu ngắn hạn khác**

|   | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Tạm ứng   | 558.250.000                   | 181.500.000                   |
| Ký cược, ký quỹ (i)   | 300.000.000                   | 300.000.000                   |
| Phải thu khác   | 5.050.223.268                 | 8.130.287.798                 |
| <i>Vũ Thị Chuyên (ii)</i>   | <i>3.870.135.000</i>          | <i>3.870.135.000</i>          |
| <i>Dương Mạnh Hải</i>   | -                             | 2.757.779.500                 |
| <i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam -<br/>Chi nhánh Ninh Bình - Lãi tiền gửi</i> | <i>610.647.945</i>            | <i>877.994.444</i>            |
| <i>Các đối tượng khác</i>   | <i>569.440.323</i>            | <i>624.378.854</i>            |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.908.473.268</b>          | <b>8.611.787.798</b>          |

(i) Đây là khoản ký quỹ, ký cược của Nhà máy gạch, Niềm tin Việt và Xây dựng Hồng Hà làm tăng vốn góp của chủ sở hữu Công ty từ các năm trước. Hiện tại, Công ty không có thông tin và xác nhận được về khoản góp vốn bằng ký quỹ, ký cược của cổ đông này.

(ii) Đây là khoản phải thu về 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. Đến nay đã quá hạn nhưng bà Vũ Thị Chuyên vẫn chưa thanh toán.

**4.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Dương Mạnh Hải                                       | -                             | 2.757.779.500                 |
| Công ty TNHH Vật nuôi và Cây trồng Đồng Thái         | 362.240.210                   | 362.240.210                   |
| CN Công ty CP Dịch vụ Đường sắt Khu vực 1 tại Hà Nội | 135.833.703                   | 135.833.703                   |
| Ban Quản lý Dự án Thủy lợi tỉnh Ninh Bình            | 38.700.000                    | 38.700.000                    |
| Công ty TNHH MTV Golf Đất mẹ                         | 18.964.900                    | 18.964.900                    |
| Các đối tượng khác                                   | 341.828.700                   | 341.828.700                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>897.567.513</b>            | <b>3.655.347.013</b>          |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.7 Hàng tồn kho**

|                       | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 6.344.110.079                 | 6.063.840.211                 |
| Công cụ, dụng cụ      | 664.309.934                   | 678.971.920                   |
| Hàng hóa              | 2.146.124.403                 | 2.086.035.460                 |
| <b>Cộng</b>           | <b>9.154.544.416</b>          | <b>8.828.847.591</b>          |

**4.8 Chi phí trả trước**

|                                 | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                 |                               |                               |
| Công cụ, dụng cụ                | 415.569.580                   | 144.419.997                   |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 335.016.650                   | 16.465.106                    |
| <b>Cộng</b>                     | <b>750.586.230</b>            | <b>160.885.103</b>            |
| <b>Dài hạn</b>                  |                               |                               |
| Công cụ, dụng cụ                | 1.041.312.298                 | 867.888.762                   |
| Lợi thế thương mại (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  | 800.966.035                   | 594.196.900                   |
| <b>Cộng</b>                     | <b>37.837.689.188</b>         | <b>39.427.464.231</b>         |

(i) Đây là khoản 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 01/2018/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/01/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS với giá trị lợi thế thương mại là **41 tỷ VND** và chấp nhận thanh toán phần lợi thế thương mại này cho các cổ đông còn lại bằng cổ phiếu.

Khoản lợi thế thương mại này được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty chính thức đưa công trình "Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng – Ninh Bình" 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.

**4.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư tại Công ty là giá trị quyền sử dụng lô đất xây Chung cư D1 tại Khu đô thị Cao Xanh – Hà Khánh B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (diện tích là 12.733,66 m<sup>2</sup>). Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá này.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

## 4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

## 4.10 Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Cây lâu năm và tài<br>sản cố định khác<br>VND | Cộng<br>VND            |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>          |                                  |                             |                               |                                     |   |                        |
| Tại ngày 01/01/2018        | 470.360.992.404                  | 24.824.800.839              | 20.733.986.722                | 1.762.606.995                       | 83.152.455.443                                | 600.834.842.403        |
| Mua sắm                    | -                                | 883.500.000                 | -                             | 483.781.818                         | -   | 1.367.281.818          |
| XDCB hoàn thành            | 196.059.094                      | -                           | -                             | -                                   | -   | 196.059.094            |
| Giảm khác                  | -                                | (173.228.738)               | -                             | (38.317.272)                        | -   | (211.546.010)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>470.557.051.498</b>           | <b>25.535.072.101</b>       | <b>20.733.986.722</b>         | <b>2.208.071.541</b>                | <b>83.152.455.443</b>                         | <b>602.186.637.305</b> |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>      |                                  |                             |                               |                                     |   |                        |
| Tại ngày 01/01/2018        | 52.314.497.429                   | 19.127.484.963              | 14.713.146.225                | 1.096.227.038                       | 17.948.250.827                                | 105.199.606.482        |
| Khấu hao                   | 15.528.977.998                   | 2.203.566.780               | 1.907.403.936                 | 323.925.623                         | 2.127.275.360                                 | 22.091.149.697         |
| Giảm khác                  | -                                | (163.402.772)               | -                             | (38.317.272)                        | -   | (201.720.044)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2018</b> | <b>67.843.475.427</b>            | <b>21.167.648.971</b>       | <b>16.620.550.161</b>         | <b>1.381.835.389</b>                | <b>20.075.526.187</b>                         | <b>127.089.036.135</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>     |                                  |                             |                               |                                     |   |                        |
| Tại ngày 01/01/2018        | 418.046.494.975                  | 5.697.315.876               | 6.020.840.497                 | 666.379.957                         | 65.204.204.616                                | 495.635.235.921        |
| Tại ngày 31/12/2018        | 402.713.576.071                  | 4.367.423.130               | 4.113.436.561                 | 826.236.152                         | 63.076.929.256                                | 475.097.601.170        |

Tại ngày 31/12/2018, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 19.056.463.464 VND (tại ngày 01/01/2018 là 3.456.679.402 VND).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)****4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án sân golf hồ Yên Thắng (i)              | 158.985.895.100               | 154.377.904.067               |
| Khu biệt thự 12 ha (i)                       | 48.122.046.949                | 48.122.046.949                |
| Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái (i) | 37.672.470.549                | 37.672.470.549                |
| Hệ thống chiếu sáng 9 hồ sân golf            | 8.101.141.091                 | -                             |
| Các công trình khác                          | 2.216.118.453                 | 2.413.970.051                 |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>255.097.672.142</b>        | <b>242.586.391.616</b>        |

(i) Đây là các dự án xây dựng đã dở dang từ nhiều năm, hiện tại Công ty chưa quyết toán các dự án này cũng như phương án xây dựng tiếp theo do chưa có đầy đủ các chứng từ, hồ sơ để chứng minh giá trị của các dự án này.

**4.12 Đầu tư tài chính dài hạn**

|   | Tại ngày 31/12/2018<br>VND |                      | Tại ngày 01/01/2018<br>VND |                      |
|---|----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
|   | Giá gốc                    | Dự phòng             | Giá gốc                    | Dự phòng             |
| Đầu tư vào Công ty con<br>Công ty TNHH XNK & KD<br>TM Khánh Dương (i)             | 200.000.000                | -                    | 200.000.000                | -                    |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh,<br>Công ty CP Đầu tư và<br>Xây dựng Đồng Thái (ii) | 4.800.000.000              | 2.848.448.962        | 4.800.000.000              | 2.787.910.719        |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.000.000.000</b>       | <b>2.848.448.962</b> | <b>5.000.000.000</b>       | <b>2.787.910.719</b> |

(i) Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang thực hiện 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 Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS. Tại ngày 31/12/2018, Công ty chưa được cung cấp được Báo cáo tài chính năm 2018 và không có khoản dự phòng nào được trích lập.

(ii) Tại ngày 31/12/2018, Công ty đang trích lập dự phòng khoản đầu tư theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái chưa được kiểm toán do Công ty chưa được cung cấp được Báo cáo tài chính năm 2018.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật định giá.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Nicklaus Design, LLC                            | -                             | 2.503.973.713                 |
| Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đô thị KCN Cao su VN | 942.335.972                   | 942.335.972                   |
| Công ty TNHH Găng tay Sun Myung                 | 393.013.520                   | 393.013.520                   |
| Công ty TNHH May Garnet Nam Định                | 386.604.000                   | 386.604.000                   |
| Công ty TNHH TM - DV VH Golf                    | -                             | 360.590.908                   |
| Công ty TNHH Jebesen & Jessen Việt Nam          | -                             | 282.973.985                   |
| Công ty TNHH Thương mại SHRIRO (Việt Nam)       | 268.124.340                   | -                             |
| Công ty TNHH Yhi (Việt Nam)                     | 269.970.932                   | -                             |
| Công ty TNHH Tân Thanh Sơn                      | 329.460.100                   | -                             |
| Các nhà cung cấp khác                           | 743.493.238                   | 849.777.209                   |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>3.333.002.102</b>          | <b>5.719.269.307</b>          |

**4.14 Phải trả ngắn hạn khác**

|                                   | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tài sản thừa chờ giải quyết       | 256.072.614                   | 256.072.614                   |
| 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>Dương Mạnh Hải (i)</i>         | -                             | 8.616.516.780                 |
| <i>Đỗ Trọng Hưng (ii)</i>         | 3.900.000.000                 | 3.900.000.000                 |
| <i>Trịnh Thị Oanh (ii)</i>        | 3.248.800.000                 | 3.248.800.000                 |
| <i>Trịnh Văn Thủy (ii)</i>        | 1.500.000.000                 | 1.500.000.000                 |
| Các đối tượng khác                | 522.274.065                   | 519.523.572                   |
| <b>Cộng</b>                       | <b>9.474.600.947</b>          | <b>18.078.824.299</b>         |

(i) Khoản vay ông Dương Mạnh Hải trong năm 2018 đã được thanh toán toàn bộ bằng cách bù trừ với phần nợ phải thu giá trị 2.757.779.500 VND; Thanh toán một phần bằng tiền gửi ngân hàng giá trị 5.841.247.742 VND và ghi nhận phần còn lại vào thu nhập khác.

(ii) Đây là các khoản vay ngắn hạn từ năm 2010 đối với ông Đỗ Trọng Hưng, từ năm 2011 đối với bà Trịnh Thị Oanh và ông Trịnh Văn Thủy. Các khoản vay này có thời hạn vay là 02 năm kể từ ngày bên vay nhận được khoản tiền vay và không chịu lãi suất. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các khoản vay chưa được gia hạn.

001-  
TY  
TƯ V  
C N  
ÁNH  
ỘI  
- T.P.P

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.15 Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước**

|                              | Tại ngày 01/01/2018  | Trong kỳ              |                        | Tại ngày 31/12/2018 |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
|                              | VND                  | VND                   |                        | VND                 |
|                              |                      | Tăng                  | Khấu trừ               |                     |
| Thuế GTGT được khấu trừ      | -                    | 2.929.898.552         | 2.727.654.656          | 202.243.896         |
|                              | <b>Phải nộp</b>      | <b>Phải nộp</b>       | <b>Đã nộp/khấu trừ</b> | <b>Phải nộp</b>     |
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra | 749.836.054          | 4.933.913.786         | 5.683.749.840          | -                   |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt       | 548.745.575          | 6.495.612.544         | 6.260.739.168          | 783.618.951         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 802.206.182          | -                     | 802.206.182            | -                   |
| Thuế thu nhập cá nhân        | 51.524.709           | 310.180.355           | 222.813.642            | 138.891.422         |
| Tiền thuê đất                | -                    | 32.295.069            | 32.295.069             | -                   |
| Các khoản phí, lệ phí        | -                    | 3.000.000             | 3.000.000              | -                   |
| <b>Cộng</b>                  | <b>2.152.312.520</b> | <b>11.775.001.754</b> | <b>13.004.803.901</b>  | <b>922.510.373</b>  |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.16 Doanh thu chưa thực hiện**

Đây là tiền nhận được từ việc bán thẻ golf. Khoản tiền này được phân bổ trên thời gian sử dụng của thẻ từ 01 đến 35 năm. Tại ngày 31/12/2018, giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 278.409.093 VND và 83.671.843.249 VND (tại ngày 01/01/2018 giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 270.454.547 VND và 86.841.778.021 VND).

**4.17 Vốn chủ sở hữu**

**4.17.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

| Nội dung            | Vốn góp<br>của chủ sở hữu<br>VND | (Lỗ) lũy kế<br>VND | Cộng<br>VND      |
|---------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| Tại ngày 01/01/2017 | 891.236.000.000                  | (78.371.553.234)   | 812.864.446.766  |
| (Lỗ) trong kỳ       | -                                | (13.659.097.429)   | (13.659.097.429) |
| Tại ngày 31/12/2017 | 891.236.000.000                  | (92.030.650.663)   | 799.205.349.337  |
| Tại ngày 01/01/2018 | 891.236.000.000                  | (92.030.650.663)   | 799.205.349.337  |
| (Lỗ) trong kỳ       | -                                | (19.054.542.995)   | (19.054.542.995) |
| Tại ngày 31/12/2018 | 891.236.000.000                  | (111.085.193.658)  | 780.150.806.342  |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**4.17 Vốn chủ sở hữu (tiếp)**

**4.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| Tên cổ đông                             | Số vốn đã góp            |             |                        |             |
|---|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|   | Tại ngày 31/12/2018 (ii) |             | Tại ngày 01/01/2018    |             |
|   | VND                      | %           | VND                    | %           |
| Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ Vietinbank | 165.754.470.000          | 18,5%       | 834.181.470.000        | 93,5%       |
| Công ty TNHH TCG Land (i)               | 668.638.000.000          | 75,0%       | -                      | 0%          |
| Công đoàn Vietinbank                    | 23.320.080.000           | 2,5%        | 23.320.080.000         | 2,5%        |
| Các cổ đông khác                        | 33.523.450.000           | 3,8%        | 33.734.450.000         | 4,0%        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>891.236.000.000</b>   | <b>100%</b> | <b>891.236.000.000</b> | <b>100%</b> |

(i) Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ Vietinbank chuyển nhượng 75% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết cho Công ty TNHH TCG Land theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/02/2018. Hiện tại, Công ty đã thực hiện xong các thủ tục chuyển nhượng cổ phần này.

(ii) Các chi tiết vốn góp khác của các cổ đông trong số 891.236.000.000 VND tại ngày 31/12/2018: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.5 "Phải thu ngắn hạn khác" và Thuyết minh số 4.8 "Chi phí trả trước".

**4.17.3 Cổ phiếu**

|  | Tại ngày<br>31/12/2018<br>Cổ phiếu | Tại ngày<br>01/01/2018<br>Cổ phiếu |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 89.123.600                         | 89.123.600                         |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 89.123.600                         | 89.123.600                         |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 89.123.600                         | 89.123.600                         |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 89.123.600                         | 89.123.600                         |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 89.123.600                         | 89.123.600                         |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)       | 10.000                             | 10.000                             |

**4.17.4 (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

|   | Năm 2018<br>VND  | Năm 2017<br>VND  |
|---|------------------|------------------|
| (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp               | (19.054.542.995) | (13.659.097.429) |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                    | -                | -                |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ | 89.123.600       | 89.123.600       |
| <b>(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>            | <b>(214)</b>     | <b>(153)</b>     |

Hiện tại, (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu bằng (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu do Công ty chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

## 4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

## 4.18 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

|                      | Tại ngày<br>31/12/2018 | Tại ngày<br>01/01/2018 |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| 1. Ngoại tệ các loại |                        |                        |
| - USD                | 262,76                 | 262,76                 |
| - EUR                | 204,35                 | 204,35                 |

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## 5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

|  | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu dịch vụ golf                   | 35.640.042.933        | 40.662.807.729        |
| Doanh thu nhà hàng                       | 6.780.768.906         | 7.616.483.523         |
| Doanh thu bán hàng hóa                   | 2.986.091.989         | 3.791.685.594         |
| Doanh thu phòng nghỉ                     | 262.442.722           | 532.852.267           |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | -                     | 3.740.630.367         |
| Doanh thu khác                           | 318.949.907           | 1.185.327.748         |
| <b>Cộng</b>                              | <b>45.988.296.457</b> | <b>57.529.787.228</b> |

## 5.2 Giá vốn hàng bán

|  | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn dịch vụ golf                   | 47.193.507.084        | 43.860.940.258        |
| Giá vốn nhà hàng                       | 7.135.803.252         | 7.013.027.461         |
| Giá vốn bán hàng hóa                   | 2.236.475.074         | 2.819.502.019         |
| Giá vốn phòng nghỉ                     | 240.529.624           | 347.789.024           |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | -                     | 3.251.317.155         |
| Giá vốn khác                           | 184.746.091           | -                     |
| <b>Cộng</b>                            | <b>56.991.061.125</b> | <b>57.292.575.917</b> |

789-  
NG T  
IHH  
N & T  
ĐT  
NHÀ  
NỘI  
V-T

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                       | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi          | 2.026.649.549        | 2.134.944.990        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | -                    | 7.877.566            |
| <b>Cộng</b>           | <b>2.026.649.549</b> | <b>2.142.822.556</b> |

**5.4 Chi phí bán hàng**

|                            | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng | 558.207.097          | 812.198.281          |
| Chi phí nguyên vật liệu    | 249.152.932          | 352.677.681          |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng    | 16.145.455           | 146.456.938          |
| Chi phí khấu hao tài sản   | 88.050.110           | 162.411.108          |
| Chi phí hoa hồng bán hàng  | 312.034.382          | 323.665.400          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 70.106.254           | 287.174.730          |
| Chi phí khác bằng tiền     | 624.675.875          | 906.516.813          |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.918.372.105</b> | <b>2.991.100.951</b> |

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                       | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND       |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý             | 4.660.878.252        | 4.468.790.633         |
| Chi phí vật liệu văn phòng            | 955.763.743          | 769.267.401           |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng     | 157.686.404          | 126.584.499           |
| Chi phí khấu hao tài sản              | 631.621.332          | 896.354.774           |
| Lợi thế thương mại                    | 1.708.333.332        | 1.708.333.332         |
| Thuế và các khoản lệ phí              | 35.295.069           | 91.619.482            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 1.334.142.276        | 993.954.020           |
| (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | (2.757.779.500)      | -                     |
| Chi phí khác bằng tiền                | 819.738.120          | 1.254.566.445         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>7.545.679.028</b> | <b>10.309.470.586</b> |

107-C  
Ư VẤN  
NAM  
NH  
P H A

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)****5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ kỳ trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và (lỗ) theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

|   | Năm 2018<br>VND         | Năm 2017<br>VND         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>(Lỗ) kế toán trước thuế</b>              | <b>(19.054.542.995)</b> | <b>(13.427.975.440)</b> |
| - Từ hoạt động sản xuất kinh doanh          | (19.054.542.995)        | (13.917.288.652)        |
| - Từ chuyển nhượng bất động sản             | -                       | 489.313.212             |
| <b>Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận</b>  | <b>2.595.630.575</b>    | <b>5.448.031.444</b>    |
| Các chi phí không được trừ:                 |                         |                         |
| - Từ hoạt động sản xuất kinh doanh          | 2.595.630.575           | 4.781.734.709           |
| - Từ chuyển nhượng bất động sản             | -                       | 666.296.735             |
| <b>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</b>       | <b>2.595.630.575</b>    | <b>5.448.031.444</b>    |
| Chi phí không được trừ                      | -                       | 5.448.031.444           |
| - Từ hoạt động sản xuất kinh doanh          | 2.595.630.575           | 4.781.734.709           |
| - Từ chuyển nhượng bất động sản             | -                       | 666.296.735             |
| <b>(Lỗ) sau điều chỉnh</b>                  | <b>(16.458.912.420)</b> | <b>(7.979.943.996)</b>  |
| - Từ hoạt động sản xuất kinh doanh          | (16.458.912.420)        | (9.135.553.943)         |
| - Từ chuyển nhượng bất động sản             | -                       | 1.155.609.947           |
| <b>Thu nhập tính thuế ước tính trong kỳ</b> | <b>(16.458.912.420)</b> | <b>1.155.609.947</b>    |
| - Từ hoạt động sản xuất kinh doanh          | -                       | -                       |
| - Từ chuyển nhượng bất động sản             | -                       | 1.155.609.947           |
| Thuế suất (%)                               | 20%                     | 20%                     |
| <b>Thuế TNDN ước tính trong kỳ</b>          | <b>-</b>                | <b>231.121.989</b>      |
| <b>CP thuế TNDN hiện hành ước tính</b>      | <b>-</b>                | <b>231.121.989</b>      |
| Thuế TNDN phải trả đầu kỳ                   | 802.206.182             | 571.084.192             |
| Thuế TNDN đã trả trong kỳ                   | (802.206.182)           | -                       |
| <b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>           | <b>-</b>                | <b>802.206.182</b>      |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5.7 Lỗi chuyển sang từ kỳ trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm tính từ kỳ tiếp theo sau kỳ phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết các khoản đã chuyển trong kỳ và các khoản lỗ tính thuế còn lại ước tính để chuyển lỗ như sau:

| Năm phát sinh            | Có thể chuyển lỗ đến năm | Tình trạng kiểm tra thuế | Lỗ tính thuế (i)<br>VND | Lỗ chưa sử dụng đến ngày 01/01/2018<br>VND | Hết hiệu lực trong năm 2018<br>VND | Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2018<br>VND |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|---|
| 2013                     | 2018                     | Đã QT                    | 12.974.451.112          | 12.974.451.112                             | 12.974.451.112                     | -                                       |
| 2014                     | 2019                     | Đã QT                    | 2.629.056.740           | 2.629.056.740                              | -                                  | 2.629.056.740                           |
| 2015                     | 2020                     | Đã QT                    | 1.420.043.741           | 1.420.043.741                              | -                                  | 1.420.043.741                           |
| 2016                     | 2021                     | Đã QT                    | 11.092.733.891          | 11.092.733.891                             | -                                  | 11.092.733.891                          |
| 2017                     | 2022                     | Chưa QT                  | 9.135.553.943           | 9.135.553.943                              | -                                  | 9.135.553.943                           |
| 2018                     | 2023                     | Chưa QT                  | 16.458.912.420          | -  | -                                  | 16.458.912.420                          |
| <b>Cộng lỗ tính thuế</b> |                          |                          | <b>53.710.751.847</b>   | <b>37.251.839.427</b>                      | <b>12.974.451.112</b>              | <b>40.736.300.735</b>                   |

(i) Lỗ tính thuế được ghi nhận theo biên bản quyết toán thuế hoặc theo tờ khai thuế của Công ty. Công ty đã quyết toán thuế đến hết năm 2016. Khoản lỗ thực tế có thể được mang sang để khấu trừ phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế địa phương.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho khoản lỗ tính thuế 40.736.300.735 VND được quyền chuyển sang kỳ sau do tính không chắn chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

**5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                       | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                     | 21.573.759.475        | 20.702.363.813        |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu         | 15.482.747.194        | 14.081.505.293        |
| Chi phí đồ dùng, dụng cụ              | 1.971.859.822         | 2.001.558.549         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định      | 21.705.499.095        | 22.245.320.712        |
| Thuế và các khoản lệ phí              | 35.295.069            | 91.619.482            |
| (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | (2.757.779.500)       | -                     |
| Chi phí hoa hồng bán hàng             | 312.034.382           | 323.665.400           |
| Lợi thế thương mại                    | 1.708.333.332         | 1.708.333.332         |
| Chi phí bất động sản đầu tư           | -                     | 3.251.317.155         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 4.854.445.620         | 3.952.481.654         |
| Chi phí khác bằng tiền                | 1.568.917.769         | 2.234.982.064         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>66.455.112.258</b> | <b>70.593.147.454</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Công cụ tài chính**

**6.1.1 Các loại công cụ tài chính**

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

|                                      | Giá trị ghi sổ (i)            |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                      | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                               |                               |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 6.855.629.053                 | 22.858.772.589                |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 6.063.287.278                 | 10.241.615.108                |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn            | 24.500.000.000                | 32.500.000.000                |
| Đầu tư tài chính dài hạn             | 5.000.000.000                 | 5.000.000.000                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>42.418.916.331</b>         | <b>70.600.387.697</b>         |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                               |                               |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 12.807.603.049                | 23.798.093.606                |
| Chi phí phải trả                     | 150.000.000                   | -                             |
| <b>Cộng</b>                          | <b>12.957.603.049</b>         | <b>23.798.093.606</b>         |

(i) Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2018 do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

**6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu; thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có ba loại rủi ro: Rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

### 6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

#### 6.1 Công cụ tài chính (tiếp)

##### 6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (tiếp)

###### Rủi ro thị trường (tiếp)

###### Rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ liên quan chủ yếu tới hoạt động của Công ty như một số chi phí, thu nhập, các khoản vay của Công ty bằng đồng tiền khác với đồng tiền hạch toán của Công ty – VND.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ. 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. Trong kỳ, Công ty đánh giá rủi ro tỷ giá là thấp.

###### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền có kỳ hạn và các nghĩa vụ phải trả dài hạn có lãi suất thả nổi.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Chi tiết các công cụ tài chính trọng yếu phân loại theo loại lãi suất được trình bày dưới đây:

|                              | Tại ngày<br>31/12/2018<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2018<br>VND |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Tài sản tài chính</b>     |                               |                               |
| Theo lãi suất cố định        | 29.500.000.000                | 22.858.772.589                |
| Không chịu lãi suất          | 12.918.916.331                | 47.741.615.108                |
| <b>Cộng</b>                  | <b>42.418.916.331</b>         | <b>70.600.387.697</b>         |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b> |                               |                               |
| Không chịu lãi suất          | 12.957.603.049                | 23.798.093.606                |
| <b>Cộng</b>                  | <b>12.957.603.049</b>         | <b>23.798.093.606</b>         |

###### Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và góp vốn vào đơn vị khác. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty khác đang đầu tư được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do đó, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn là không đáng kể.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**6.1 Công cụ tài chính (tiếp)**

**6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (tiếp)**

**Rủi ro thị trường (tiếp)**

**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.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Dưới đây là bảng tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

|                                     | <b>Tại ngày 31/12/2018</b> |                         |                       | <b>Cộng VND</b>       |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | <b>Dưới 1 năm VND</b>      | <b>Từ 1 - 5 năm VND</b> | <b>Trên 5 năm VND</b> |                       |
| <b>Công nợ tài chính</b>            |                            |                         |                       |                       |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 12.807.603.049             | -                       | -                     | 12.807.603.049        |
| Chi phí phải trả                    | 150.000.000                | -                       | -                     | 150.000.000           |
| <b>Cộng</b>                         | <b>12.957.603.049</b>      | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>12.957.603.049</b> |
|                                     | <b>Tại ngày 01/01/2018</b> |                         |                       | <b>Cộng VND</b>       |
|                                     | <b>Dưới 1 năm VND</b>      | <b>Từ 1 - 5 năm VND</b> | <b>Trên 5 năm VND</b> |                       |
| <b>Công nợ tài chính</b>            |                            |                         |                       |                       |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 23.798.093.606             | -                       | -                     | 23.798.093.606        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>23.798.093.606</b>      | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>23.798.093.606</b> |

Ban Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, các thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty.

**Giao dịch với các bên liên quan**

Trong kỳ, Công ty đã có giao dịch sau với bên liên quan:

***Bán hàng và cung cấp dịch vụ***

|  | <b>Năm 2018</b>    | <b>Năm 2017</b> |
|--|--------------------|-----------------|
|  | <b>VND</b>         | <b>VND</b>      |
| Công ty TNHH TCG Land                  | 10.909.091         | -               |
| Công ty CP Tập đoàn Thành Công         | 461.219.635        | -               |
| Công ty CP Hyundai Thành Công Việt nam | 11.590.757         | -               |
| <b>Cộng</b>                            | <b>483.719.483</b> | <b>-</b>        |

***Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc***

|                                | <b>Năm 2018</b>      | <b>Năm 2017</b>    |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                | <b>VND</b>           | <b>VND</b>         |
| Tổng thu nhập của Ban Giám đốc | 794.248.000          | 553.524.000        |
| Tổng thu nhập của HĐQT         | 432.000.000          | 300.000.000        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>1.226.248.000</b> | <b>853.524.000</b> |

***Chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông***

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.17 "Vốn chủ sở hữu".

**Số dư với các bên liên quan**

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.3 "Phải thu ngắn hạn của khách hàng".

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**6.4 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).



**Đào Phong Trúc Đại**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

**Trịnh Văn Việt**  
**Trưởng phòng kế toán**

**Phan Thị Liên**  
**Người lập**