

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017



---

NINH BÌNH, THÁNG 01 NĂM 2018

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>103.442.334.735</b>	<b>89.940.434.546</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>55.358.772.589</b>	<b>44.104.972.798</b>
1. Tiền	111		13.358.772.589	3.104.972.798
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.000.000.000	41.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>39.093.829.452</b>	<b>37.863.570.888</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.629.827.310	612.608.320
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	32.224.014.839	32.032.595.563
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	8.602.796.798	8.581.176.500
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.655.347.013)	(3.655.347.013)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	292.537.518	292.537.518
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>8.828.847.591</b>	<b>7.428.497.081</b>
1. Hàng tồn kho	141		8.828.847.591	7.428.497.081
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>160.885.103</b>	<b>543.393.779</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	160.885.103	260.906.166
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			282.487.613
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>811.971.470.292</b>	<b>838.655.211.789</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>495.656.702.558</b>	<b>514.641.284.228</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.10	495.635.235.921	514.611.817.587
- Nguyên giá	222		600.834.842.403	598.214.947.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.199.606.482)	(83.603.129.713)
3. TSCĐ vô hình	227	V.11	21.466.637	29.466.641
- Nguyên giá	228		597.722.270	597.722.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(576.255.633)	(568.255.629)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>32.088.822.606</b>	<b>35.317.799.346</b>
- Nguyên giá	231		32.088.822.606	35.317.799.346
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>242.586.391.616</b>	<b>242.654.819.278</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	242.586.391.616	242.654.819.278
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.212.089.281</b>	<b>4.308.377.362</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2	200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	4.800.000.000	4.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.787.910.719)	(691.622.638)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>39.427.464.231</b>	<b>41.732.931.575</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	39.427.464.231	41.732.931.575
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>915.413.805.027</b>	<b>928.595.646.335</b>

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>103.442.334.735</b>	<b>89.940.434.546</b>
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>55.358.772.589</b>	<b>44.104.972.798</b>
1. Tiền	111		13.358.772.589	3.104.972.798
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.000.000.000	41.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>39.093.829.452</b>	<b>37.863.570.888</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.629.827.310	612.608.320
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	32.224.014.839	32.032.595.563
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	8.602.796.798	8.581.176.500
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.655.347.013)	(3.655.347.013)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.7	292.537.518	292.537.518
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>8.828.847.591</b>	<b>7.428.497.081</b>
1. Hàng tồn kho	141		8.828.847.591	7.428.497.081
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>160.885.103</b>	<b>543.393.779</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	160.885.103	260.906.166
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	282.487.613
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>811.971.470.292</b>	<b>838.655.211.789</b>
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
<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>495.656.702.558</b>	<b>514.641.284.228</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.10	495.635.235.921	514.611.817.587
- Nguyên giá	222		600.834.842.403	598.214.947.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.199.606.482)	(83.603.129.713)
3. TSCĐ vô hình	227	V.11	21.466.637	29.466.641
- Nguyên giá	228		597.722.270	597.722.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(576.255.633)	(568.255.629)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>32.088.822.606</b>	<b>35.317.799.346</b>
- Nguyên giá	231		32.088.822.606	35.317.799.346
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>242.586.391.616</b>	<b>242.654.819.278</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	242.586.391.616	242.654.819.278
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.212.089.281</b>	<b>4.308.377.362</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2	200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	4.800.000.000	4.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.787.910.719)	(691.622.638)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>39.427.464.231</b>	<b>41.732.931.575</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	39.427.464.231	41.732.931.575
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>915.413.805.027</b>	<b>928.595.646.335</b>

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>116.605.602.870</b>	<b>115.731.199.569</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>29.763.824.849</b>	<b>25.806.000.805</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	5.719.269.307	11.100.579.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	153.750.800	733.832.600
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	2.143.321.520	774.598.871
4. Phải trả người lao động	314		3.398.204.376	2.736.576.467
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	270.454.547	999.022.730
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	18.078.824.299	9.461.391.109
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>86.841.778.021</b>	<b>89.925.198.764</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		86.841.778.021	89.925.198.764
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>798.808.202.157</b>	<b>812.864.446.766</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>798.808.202.157</b>	<b>812.864.446.766</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		891.236.000.000	891.236.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		891.236.000.000	891.236.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(92.427.797.843)	(78.371.553.234)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(78.371.553.234)	(78.371.553.234)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(14.056.244.609)	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>915.413.805.027</b>	<b>928.595.646.335</b>

Ninh Bình, ngày 18 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Trịnh Văn Việt

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy



Tổng Giám đốc

Đào Phong Trúc Đại

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QU	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	16.925.614.162	12.523.288.945	57.529.787.228	46.586.272.5
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		16.925.614.162	12.523.288.945	57.529.787.228	46.586.272.59
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.116.088.774	14.273.397.182	57.457.303.614	49.425.126.4
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		(2.190.474.612)	(1.750.108.237)	72.483.614	(2.838.853.90
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	996.558.865	962.854.834	2.142.822.556	2.446.782.5
7. Chi phí tài chính	22	VI.4		29.302.908	2.096.288.081	30.188.8
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	928.696.504	899.659.082	3.003.507.442	3.142.870.9
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.063.327.687	2.642.260.751	10.529.483.578	9.790.006.0
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26)}	30		(5.185.939.938)	(4.358.476.144)	(13.413.972.931)	(13.355.137.30
12. Thu nhập khác	31	VI.5	171.940.597	198.739.709	314.443.715	400.427.0
13. Chi phí khác	32	VI.6	122.833.779	91.004.745	725.593.404	466.649.9
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		49.106.818	107.734.964	(411.149.689)	(66.222.92
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5.136.833.120)	(4.250.741.180)	(13.825.122.620)	(13.421.360.27
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	231.121.989		231.121.989	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		(5.367.955.109)	(4.250.741.180)	(14.056.244.609)	(13.421.360.22
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61					
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	(60)	(48)	(158)	(15
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



Trinh Văn Việt

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy

Ninh Bình ngày 17 tháng 01 năm 201  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS



Đào Phong Trúc Đại

Mẫu B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017*

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	Năm 2017	Năm 2016
I.	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		(14.056.244.609)	(13.421.360.223)
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao TSCĐ	02		21.604.476.773	20.258.263.145
-	Các khoản dự phòng	03		2.096.288.081	
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			29.302.908
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05			(2.445.369.200)
-	Chi phí lãi vay	06		-	
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		9.644.520.245	4.420.836.630
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(947.770.951)	3.548.164.078
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.400.350.510)	(663.551.150)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		874.403.301	(13.457.800.248)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.405.488.407	1.594.750.166
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		10.576.290.492	(4.557.600.524)
II.	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		677.509.299	(12.971.451.339)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	2.445.369.200
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		677.509.299	(10.526.082.139)
III.	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		11.253.799.791	(15.083.682.663)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		44.104.972.798	59.188.778.376
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			(122.915)
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	55.358.772.589	44.104.972.798

Ninh Bình, ngày 18 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Trịnh Văn Việt

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy

Tổng Giám đốc



Đào Phong Trúc Đại

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư PV-Inconess (sau đây gọi tắt là "Công ty") tên viết tắt là PV-INCONESS., CORP được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294528, chứng nhận lần đầu ngày 15/06/2007, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 9 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 20/09/2016 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **891.236.000.000 VND** (Tám trăm chín mươi một tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn./).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh các dịch vụ sân Golf.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

Địa chỉ: Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

Điện thoại: (+84-229) 377 6460

Fax: (+84-229) 377 3645.

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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**



Mẫu số B 09 - DN

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

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

- Danh sách công ty con: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh thương mại Khánh Dương, quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại công ty này là 100%.
- Danh sách công ty liên kết: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái có trụ sở tại Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp, tỷ lệ phần sở hữu của Công ty tại công ty này là 48%.

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

#### **1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017.

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

### **IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

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

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

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

Trong đó:

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

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

Tiền là chi tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo

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

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

theo đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

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

### **3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2017, Công ty chưa có Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty TNHH xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại Khánh Dương, do đó Công ty chưa thực hiện xem xét trích lập lại dự phòng giảm giá khoản đầu tư này, Công ty TNHH xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại Khánh Dương đang thực hiện thủ tục giải thể nên dự phòng giảm giá khoản đầu tư này được Công ty trích lập từ năm tài chính trước bằng 100% giá trị khoản đầu tư.

### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

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

### 5. Nguyên tắc ghi nhận 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. 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.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại thời điểm ngày 31/12/2017, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

### 6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

#### 6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định là Sân golf 18 lỗ Hồ Yên Thắng thuộc Dự án sân golf 54 lỗ Hồ Yên Thắng được Công ty tạm ghi nhận trong năm 2012 nhưng giá trị tài sản ghi nhận chưa bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí công cụ dụng cụ, chi phí tư vấn, chi phí tiền lương, chi phí giải phóng mặt bằng và đang được theo dõi trên chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Tại ngày 31/12/2017, giá trị công trình này vẫn chưa được quyết toán, do đó giá trị công trình có thể bị thay đổi khi có quyết toán chính thức.

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

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

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

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư Thông tư số 147/2016/TT - BTC của Bộ Tài chính.

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

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

<b>Loại tài sản cố định</b>	<b>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</b>
Phần mềm máy tính	03 - 10

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

#### *Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm quyền sử dụng lô đất xây dựng chung cư D3 thuộc dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

#### *Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*

Do quyền sử dụng đất không có thời hạn, theo đó Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư này theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua,

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

### **11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu bán thẻ golf có thời hạn từ 01 năm đến 35 năm tùy từng thẻ, được ghi nhận theo số tiền mà khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán và đã xuất hoá đơn tài chính tại ngày thu tiền. Công ty thực hiện phân bổ theo số tháng thực tế phát sinh trong năm.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

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

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

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

Thu nhập khác của Công ty là các khoản thu nhập từ việc bồi thường thiệt hại, xử lý các khoản Công nợ được ghi nhận trên cơ sở thông báo giải quyết bồi thường và các chứng từ khác.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

### **15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chênh lệch tỷ giá và chi phí tài chính khác.

### **16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

#### **16.1 Các nghĩa vụ về thuế**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

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

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

**Thuế Tiêu thụ đặc biệt**

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

**Các loại thuế khác**

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>13.358.772.589</b>	<b>3.104.972.798</b>
<i>Tiền mặt tại quỹ</i>	<i>114.876.640</i>	<i>1.922.206.113</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>13.198.055.749</i>	<i>1.164.336.685</i>
VND	13.186.559.052	1.153.561.875
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương</i>	<i>6.081.011</i>	<i>6.050.352</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>13.180.478.041</i>	<i>1.147.511.523</i>
EUR + USD	11.496.697	10.774.810
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>5.539.928</i>	<i>4.802.275</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>5.956.769</i>	<i>5.972.535</i>
<i>Tiền đang chuyển</i>	<i>45.840.200</i>	<i>18.430.000</i>
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>41.000.000.000</b>
VND	42.000.000.000	41.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ninh Bình</i>	<i>42.000.000.000</i>	<i>41.000.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>55.358.772.589</b>	<b>44.104.972.798</b>

11/01/2018

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017			31/12/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.000.000.000	4.308.377.362	691.622.638	5.000.000.000	2.212.089.281	2.787.910.719
- Đầu tư vào Công ty con	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000
Công ty TNHH XNK& KDTM Khánh Dương	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	4.800.000.000	4.308.377.362	491.622.638	4.800.000.000	2.212.089.281	2.587.910.719
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái	4.800.000.000	4.308.377.362	491.622.638	4.800.000.000	2.212.089.281	2.587.910.719

Chi tiết khoản đầu tư

	01/01/2017	31/12/2017
- Công ty TNHH XNK& KDTM Khánh Dương		
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	100,00 %	100,00 %
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	100,00 %	100,00 %
Tóm tắt tình hình hoạt động: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang thực hiện thủ tục giải thể.		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái		
- Số lượng	480.000 Cổ phần	480.000 Cổ phần
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	48,00 %	48,00 %
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	48,00 %	48,00 %

Tóm tắt tình hình hoạt động: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ bản và dịch vụ khác.

(i) Tại thời điểm 31/12/2017, do chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Xuất nhập khẩu và Kinh doanh thương mại Khánh Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nói trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập từ kỳ trước.



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)****3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>				
Ngân hàng TMCP Công thương	202.778.300			
Công ty TNHH MTV quản lý nợ	1.339.229.000			
Công ty TNHH phát triển đầu tư và thương mại AIP	906.000	-	915.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI	12.776.010	-	16.301.470	-
Các đối tượng khác	74.138.000	-	595.391.850	-
<b>Cộng</b>	<b>1.629.827.310</b>	<b>-</b>	<b>612.608.320</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng & Thương mại Việt	17.051.296.160	-	17.051.296.160	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Việt Nam	6.419.600.000	-	6.419.600.000	-
Công ty Cổ phần Hợp tác sản golf Quốc tế	6.129.383.422	-	6.129.383.422	-
Chi nhánh công ty CP dịch vụ đường sắt khu vực I tại Hà Nội	135.833.703	135.833.703	135.833.703	135.833.703
Các đối tượng khác	2.487.901.554	-	2.296.482.278	-
<b>Cộng</b>	<b>32.224.014.839</b>	<b>135.833.703</b>	<b>32.032.595.563</b>	<b>135.833.703</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
- Các khoản tạm ứng	192.470.000	-	260.000.099	-
- Ký cược, ký quỹ	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
- Phải thu khác	8.110.326.798	3.219.513.310	8.021.176.401	3.219.513.310
Vũ Thị Chuyền (i)	3.870.135.000	-	3.870.135.000	-
Dương Mạnh Hải (ii)	2.757.779.500	2.757.779.500	2.757.779.500	2.757.779.500
Các đối tượng khác	1.482.412.298	461.733.810	1.393.261.901	461.733.810
<b>Cộng</b>	<b>8.602.796.798</b>	<b>3.519.513.310</b>	<b>8.581.176.500</b>	<b>3.519.513.310</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

**6. Tài sản thiếu chờ xử lý**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho sau kiểm kê	-	292.537.518	-	292.537.518
<b>Cộng</b>	-	<b>292.537.518</b>	-	<b>292.537.518</b>

**7. Nợ xấu**

**8. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.063.840.211	-	5.677.510.995	-
Công cụ, dụng cụ	678.971.920	-	403.393.921	-
Hàng hoá	2.086.035.460	-	1.347.592.165	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>8.828.847.591</b>	-	<b>7.428.497.081</b>	-

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017	01/01/2017
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>		
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng (giai đoạn 1)	97.949.721.599	97.903.482.499
Khu biệt thự 12 ha	48.122.046.949	48.122.046.949
Khu biệt thự Bến Thói	1.970.200.330	1.929.291.239
Dự án Sân Golf hồ Yên Thắng (giai đoạn 2)	56.428.182.468	56.418.832.468
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái	37.672.470.549	37.672.470.549
Hệ thống tường rào	11.294.742	179.623.536
Trạm xử lý nước	245.918.123	245.918.123
Hạng mục sửa chữa, nâng cấp	186.556.856	183.153.915
<b>Cộng</b>	<b>242.586.391.616</b>	<b>242.654.819.278</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị DCQL và TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư ngày 01/01/2017	554.890.217.841	23.791.746.620	16.702.482.577	2.830.500.262	598.214.947.300
- Mua trong kỳ	-	1.614.006.600	213.876.727	1.665.356.000	3.493.239.327
- Đầu tư XDCB hoàn thành	233.588.847	-	-	-	233.588.847
- Tăng khác (i)	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác (i)	-	580.952.381	-	525.980.690	1.106.933.071
Số dư ngày 31/12/2017	555.123.806.688	24.824.800.839	16.916.359.304	3.969.875.572	600.834.842.403
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2017	53.980.398.782	17.237.931.477	10.678.457.584	1.706.341.870	83.603.129.713
- Khấu hao trong kỳ	18.195.884.001	2.470.505.867	1.607.939.903	429.080.069	22.703.409.840
- Thanh lý, nhượng bán	-	580.952.381	-	525.980.690	1.106.933.071
Số dư ngày 31/12/2017	72.176.282.783	19.127.484.963	12.286.397.487	1.609.441.249	105.199.606.482
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày 01/01/2017	500.909.819.059	6.553.815.143	6.024.024.993	1.124.158.392	514.611.817.587
- Tại ngày 31/12/2017	482.947.523.905	5.697.315.876	4.629.961.817	2.360.434.323	495.635.235.921

*- Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.456.679.402 VND.**(i) Tăng khác, giảm khác là do phân loại lại giữa các nhóm tài sản*

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)****11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>		
Số dư ngày 01/01/2017	597.722.270	597.722.270
Số dư ngày 31/12/2017	597.722.270	597.722.270
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2017	568.255.629	568.255.629
Khấu hao trong kỳ	8.000.004	8.000.004
Số dư ngày 31/12/2017	576.255.633	576.255.633
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Tại ngày 01/01/2017	29.466.641	29.466.641
- Tại ngày 31/12/2017	21.466.637	21.466.637

Nguyên giá của TSVH bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 0 VND (ngày 30 tháng 9 năm 2017: 517.722.270 VND).

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

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2017
<b>Nguyên giá</b>	35.317.799.346	-	3.228.976.740	32.088.822.606
Quyền sử dụng đất (i)	35.317.799.346	-	3.228.976.740	32.088.822.606
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	35.317.799.346	-	-	32.088.822.606
Quyền sử dụng đất	35.317.799.346	-	-	32.088.822.606

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

**13. Chi phí trả trước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>160.885.103</b>	<b>260.906.166</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	144.419.997	224.077.001
Chi phí trả trước ngắn hạn khác chờ phân bổ	16.465.106	36.829.165
<b>b) Dài hạn</b>	<b>39.427.464.231</b>	<b>41.732.931.575</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	867.888.762	1.343.696.387
Lợi thế thương mại chờ phân bổ (i)	30.750.000.005	32.458.333.337
Hoa hồng bán thẻ Golf (ii)	7.215.378.564	7.458.508.964
Chi phí trả trước dài hạn khác chờ phân bổ	594.196.900	472.392.887
<b>Cộng</b>	<b>39.588.349.334</b>	<b>41.993.837.741</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

**14. Phải trả người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>	<i>5.719.269.307</i>		<i>11.100.579.028</i>	
Đội xây dựng (Đường nội bộ)			89.913.463	
Doanh nghiệp tư nhân dịch vụ phần mềm tin học Tri Trung	9.000.000		9.000.000	
Cửa Hàng Gia Vị Tâm An	6.571.700		5.907.000	
Cửa Hàng Chí Tú - Nguyễn Cao Chí			27.725.500	
Công Ty TNHH Xây Dựng và TM Nhật Linh	2.061.000		5.267.172	
Công Ty TNHH MTV Hà Ninh	2.450.000		1.850.000	
Công ty TNHH MTV TM & DV Anh Dũng	5.472.726			
Chi Nhánh CTCP TMQT& DV Đại Siêu Thị Big C Hải Phòng Tại Ninh Bình	33.672.841		19.803.573	
Các đối tượng khác	5.660.041.040		10.941.112.320	
<b>Cộng</b>	<b>5.719.269.307</b>	<b>4.220.644.975</b>	<b>11.100.579.028</b>	<b>9.201.372.353</b>

**15. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>		
Văn Phòng Bộ Công Thương		1.482.000
Đào Thị Phương Thảo (Nghỉ Sơn holtel)		160.000
Đặng Hướng Dương 0698		
Các đối tượng khác	153.750.800	732.190.600
<b>Cộng</b>	<b>153.750.800</b>	<b>733.832.600</b>

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

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2017
Thuế GTGT hàng nội địa	-	3.908.395.067	3.158.559.013	749.836.054

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Thuế tiêu thụ đặc biệt	733.820.593	7.525.263.803	7.710.338.821	548.745.575
Thuế TNDN	-	802.206.182		802.206.182
Thuế sử dụng đất phi NN		67.964.282	67.964.282	-
Tiền thuê đất		12.465.200	12.465.200	-
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân (i)	40.778.278	167.301.501	165.546.070	42.533.709
<b>Cộng</b>	<b>774.598.871</b>	<b>12.486.596.035</b>	<b>11.117.873.386</b>	<b>2.143.321.520</b>

**17. Phải trả khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	256.072.614
Kinh phí công đoàn	37.911.333	40.864.650
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.784.840.352	9.164.453.845
<i>Trịnh Thị Oanh (i)</i>	3.248.800.000	3.248.800.000
<i>Trịnh Văn Thủy (ii)</i>	1.500.000.000	1.500.000.000
<i>Đỗ Trọng Hưng (iii)</i>	3.900.000.000	3.900.000.000
<i>Dương Mạnh Hải</i>	8.616.516.780	
<i>Các đối tượng khác</i>	519.523.572	515.653.845
<b>Cộng</b>	<b>18.078.824.299</b>	<b>9.461.391.109</b>

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

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

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

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>270.454.547</b>	<b>999.022.730</b>
Doanh thu bán thẻ Golf	270.454.547	999.022.730
<b>b) Dài hạn</b>	<b>86.841.778.021</b>	<b>89.925.198.764</b>
Doanh thu bán thẻ Golf	86.841.778.021	89.925.198.764
<b>Cộng</b>	<b>87.112.232.568</b>	<b>90.924.221.494</b>

**19. Vốn chủ sở hữu****19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Mẫu số B 09 - DN

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2016	891.236.000.000	(64.950.193.011)	826.285.806.989
Tăng vốn trong năm			
Lỗi trong năm	-	(13.421.360.223)	(13.421.360.223)
Số dư ngày 01/01/2017	891.236.000.000	(78.371.553.234)	812.864.446.766
Lỗi trong năm	-	(14.056.244.609)	(14.056.244.609)
Số dư ngày 31/12/2017	891.236.000.000	(92.427.797.843)	798.808.202.157

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí	5.001.490.000	5.001.490.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 12	457.500.000	457.500.000
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Viettinbank	834.181.470.000	834.181.470.000
Công đoàn Vietinbank	23.320.080.000	23.320.080.000
Vốn góp của các Cổ đông khác	28.275.460.000	28.275.460.000
<b>Cộng</b>	<b>891.236.000.000</b>	<b>891.236.000.000</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	891.236.000.000	891.236.000.000
Vốn góp tăng trong năm		-
Vốn góp cuối năm	891.236.000.000	891.236.000.000

**19.4 Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.123.600	89.123.600
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	89.123.600	89.123.600
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>89.123.600</i>	<i>89.123.600</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	89.123.600	89.123.600
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>89.123.600</i>	<i>89.123.600</i>

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu	57.529.787.228	46.586.272.592
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.997.471.267	41.784.696.642

Mẫu số B 09 - DN

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

Doanh thu bán hàng hóa	7.532.315.961	4.801.575.950
<b>Cộng</b>	<b>57.529.787.228</b>	<b>46.586.272.592</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	51.386.484.440	45.752.038.495
Giá vốn bán hàng hóa	6.070.819.174	3.673.087.997
<b>Cộng</b>	<b>57.457.303.614</b>	<b>49.425.126.492</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.134.944.990	2.445.369.200
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	7.877.566	1.413.310
<b>Cộng</b>	<b>2.142.822.556</b>	<b>2.446.782.510</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ		30.188.858
Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào đơn vị khác	2.096.288.081	
<b>Cộng</b>	<b>2.096.288.081</b>	<b>30.188.858</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ	166.943.637	
Xử lý các khoản công nợ không phải trả	636.914	415.827
Các khoản thu nhập khác	146.863.164	400.011.197
<b>Cộng</b>	<b>314.443.715</b>	<b>400.427.024</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý		90.181.756
Chi phí thanh lý TSCĐ		18.181.818
Khấu hao TSCĐ không phục vụ SXKD	466.089.132	
Tiền phạt chậm nộp thuế	19.404.164	27.009.700
Xử lý chênh lệch công nợ	11.957	2.635.525



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Các khoản chi phí khác	240.088.151	328.641.145
<b>Cộng</b>	<b>725.593.404</b>	<b>466.649.944</b>

**7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>10.529.483.578</b>	<b>9.790.006.092</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.524.503.625	4.359.390.263
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	769.267.401	638.246.404
Chi phí đồ dùng văn phòng	126.584.499	167.037.357
Khấu hao tài sản cố định	896.354.774	894.869.327
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Thuế, phí, lệ phí	91.619.482	93.118.804
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.954.020	769.120.048
Chi phí bằng tiền khác	1.418.866.445	1.159.890.557
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>3.003.507.442</b>	<b>3.142.870.963</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	824.604.772	718.035.269
Chi phí vật liệu bao bì	352.677.681	319.503.211
Chi phí dụng cụ đồ dùng	146.456.938	406.667.985
Khấu hao tài sản cố định	162.411.108	314.413.064
Chi phí hoa hồng bán hàng	323.665.400	308.395.775
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.174.730	476.781.553
Chi phí bằng tiền khác	906.516.813	599.074.106
<b>Cộng</b>	<b>13.532.991.020</b>	<b>12.932.877.055</b>

**8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.263.561.823	11.170.153.898
Chi phí nhân công	20.935.210.993	18.768.556.485
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.245.320.712	20.047.427.937
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.952.481.654	4.856.276.168
Chi phí bằng tiền khác	4.522.900.278	3.888.476.709
<b>Cộng</b>	<b>64.919.475.460</b>	<b>58.730.891.197</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<b>9.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	56.246.423.132	49.433.482.126
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	70.560.858.964	62.854.842.349

Mẫu số B 09 - DN

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

Chi phí không được trừ khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp	-	466.649.944
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(14.314.435.832)	(12.954.710.279)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện)	-	

**9.2 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.177.950.364
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	22.340.415
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản	231.121.989

**10. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(14.056.244.609)	(13.421.360.223)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(14.056.244.609)	(13.421.360.223)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	89.123.600	89.123.600
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(158)	(151)

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ****1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai****VIII. Những thông tin khác****3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Ninh Bình, ngày 18 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Người lập biểu



Trịnh Văn Việt

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy



Đào Phong Trúc Đại